SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134197 - RS (2025/0475226-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CLAUBER TOME
ADVOGADOS	:	RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
		TIAGO ROMBALDI DOS SANTOS - RS044946
		ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
		MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	ELOI CONTINI - RS035912
		SERGIO HENRIQUE DE OLIVEIRA GOMES - DF017844

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da Caixa Econômica Federal (CEF) está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Lógica que se aplica ao Banco do Brasil.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA58170907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/07/2026 14:24:43
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 258b845a-4a97-4e77-9304-ddd4381d5f50

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134197 - RS (2025/0475226-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CLAUBER TOME
ADVOGADOS	:	RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
		TIAGO ROMBALDI DOS SANTOS - RS044946
		ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
		MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	ELOI CONTINI - RS035912
		SERGIO HENRIQUE DE OLIVEIRA GOMES - DF017844

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da Caixa Econômica Federal (CEF) está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Lógica que se aplica ao Banco do Brasil.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CLAUBER TOME em face de decisão singular de minha lavra, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial manejado pela parte.

Na decisão, às fls. 505-508, entendi que o Tribunal de origem emitiu pronunciamento de forma fundamentada, razão pela qual não houve violação ao art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil.

Consignei, ainda, que o acórdão está em consonância com o entendimento desta Corte de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

Documento eletrônico VDA57781415 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:11
Código de Controle do Documento: 282020e2-735e-4019-9561-edfa23466326

Por fim, considerei que derruir o entendimento do Tribunal de origem quanto à participação do agravado apenas como agente financiador demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

No agravo interno (fls. 512–519), o agravante sustenta que a controvérsia possui natureza eminentemente jurídica, e não fática, razão pela qual não incidiria o óbice da Súmula 7 do STJ. Nessa linha, afirma ser incontroversa a existência de placa no local da obra com indicação expressa de que a instituição bancária agravada figuraria como garantidora do empreendimento.

Reitera a alegada violação ao art. 1.022, inciso II, do CPC, sob argumento de que o Tribunal de origem teria deixado de enfrentar "a incidência dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor relacionados à vinculação da oferta publicitária" (fl. 516).

Impugnação às fls. 523-530.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não comporta provimento, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Observo que, no caso, o Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação interposta pela instituição bancária agravada, a fim de reconhecer a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, tendo em vista que apenas teria atuado como agente financiador da obra.

Confira-se (fls. 371-372):

> Consultando a documentação inserta ao feito, constato que o BANCO DO BRASIL S/A, na espécie, operou, de fato, como agente financiador da obra. Nessa condição cumpriu com suas obrigações, não praticando qualquer ato ilícito a obstar o andamento da obra.
> [...]
> **Nesse contexto, não tendo o BANCO DO BRASIL S/A extrapolado a sua atividade de agente financiador e, em decorrência, dado azo ao atraso na entrega do empreendimento, não á parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda.**
> **Outrossim, acerca da alegação de que a instituição bancária teria promovido publicidade de modo a influenciar a parte autora a adquirir os imóveis objeto da contenda, tenho que as provas carreadas aos autos, notadamente as imagens de placas com o logotipo do Banco do Brasil, não servem de supedâneo à tese de legitimidade da ré para compor o polo passivo na presente ação.**

Não obstante as razões expendidas no agravo interno, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma adequada e fundamentada, as questões submetidas a julgamento. Além disso, ao contrário do que sustenta o agravante,

Documento eletrônico VDA57781415 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:11
Código de Controle do Documento: 282020e2-735e-4019-9561-edfa23466326

consignou que a imagem da placa contendo o logotipo da instituição financeira, por si só, não é apta a comprovar sua legitimidade passiva da instituição bancária agravada.

Assim, não houve, de fato, violação ao art. 1.022, inciso II, do CPC, motivo pelo qual a decisão agravada não merece reparos no ponto.

Quanto à questão de fundo, assim como consignado na decisão agravada, o acórdão está em consonância com a jurisprudência deste STJ, segundo a qual a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

Vejamos:

> RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PEDIDO DE COBERTURA SECURITÁRIA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE.
> 1. Ação em que se postula complementação de cobertura securitária, em decorrência danos físicos ao imóvel (vício de construção), ajuizada contra a seguradora e a instituição financeira estipulante do seguro. Comunhão de interesses entre a instituição financeira estipulante (titular da garantia hipotecária) e o mutuário (segurado), no contrato de seguro, em face da seguradora, esta a devedora da cobertura securitária. Ilegitimidade passiva da instituição financeira estipulante para responder pela pretendida complementação de cobertura securitária.
> **2. A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.**
> **3. Nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro em sentido estrito, não ostenta a CEF legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada. Sua responsabilidade contratual diz respeito apenas ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, à liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e à cobrança dos encargos estipulados no contrato.**
> **A previsão contratual e regulamentar da fiscalização da obra pelo agente financeiro justifica-se em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, sendo de se ressaltar que o imóvel lhe é dado em garantia hipotecária.**
> 4. Hipótese em que não se afirma, na inicial, que a CEF tenha assumido qualquer outra obrigação contratual, exceto a liberação de recursos para a construção. Não integra a causa de pedir a alegação de que a CEF tenha atuado como agente promotor da obra, escolhido a construtora ou tido qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.
> 5. Recurso especial provido para reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam do agente financeiro recorrente.

Documento eletrônico VDA57781415 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:11
Código de Controle do Documento: 282020e2-735e-4019-9561-edfa23466326

(REsp n. 1.102.539/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/8/2011, DJe de 6/2/2012.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AGENTE FINANCEIRO. CREDOR FIDUCIÁRIO. ATRASO NA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AGRAVO CONHECIDO.
RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o agente financeiro ou credor fiduciário, quando atua em sentido estrito, não possui legitimidade para figurar no polo passivo de demandas voltadas à resolução do contrato por culpa da construtora ou à indenização por vícios da obra, inexistindo responsabilidade pelo atraso na entrega ou descumprimento das obrigações assumidas pelo incorporador.
2. No caso concreto, a "rede contratual" e a "teoria da aparência" invocadas pelo Tribunal de origem não afastam a regra de ilegitimidade, pois o adquirente tinha ciência de que a instituição financeira figurava apenas como interveniente quitante e credor fiduciário, e não como construtora ou promitente-vendedora.
3. A ausência de participação da instituição financeira na execução do empreendimento impede o reconhecimento de nexo causal entre sua conduta e os prejuízos alegados, o que afasta igualmente a responsabilidade por danos morais.
4. Reconhecida a ilegitimidade passiva da instituição financeira, impõe-se a extinção do processo sem resolução do mérito em relação a ela, nos termos do art. 485, VI, do CPC.
5. Agravo conhecido e recurso especial provido, para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira, extinguindo-se o feito, sem resolução do mérito, em relação a ela, nos termos do art. 485, VI, do CPC.
(AREsp n. 1.901.625/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDANTE.
1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a alegada negativa de prestação jurisdicional.
2. Consoante jurisprudência desta Corte Superior, haverá legitimidade da CEF para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.
2.1. No caso em análise, constatou-se que o acórdão recorrido classificou a atuação da CEF como mero agente financeiro, afastando a responsabilização solidária da instituição financeira. Incidência da Súmula 83 do STJ.
2.2. Para alterar a conclusão da Corte local e concluir que a atuação da instituição financeira ultrapassou a de mero agente financeiro, seria necessário promover o reexame do acervo fático probatório dos autos, providência vedada na via eleita, a teor do óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA57781415 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:11
Código de Controle do Documento: 282020e2-735e-4019-9561-edfa23466326

(AgInt no REsp n. 2.1 94.685/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

Derruir o entendimento do Tribunal de origem quanto à participação do agravado apenas como agente financiado demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, e não a mera revaloração dos fatos já delineados no acódão, o que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57781415 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:11
Código de Controle do Documento: 282020e2-735e-4019-9561-edfa23466326

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.134.197 / RS

Número Registro: 2025/0475226-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50090016320228210010

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CLAUBER TOME
ADVOGADOS	: RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
	TIAGO ROMBALDI DOS SANTOS - RS044946
	ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
	MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: ELOI CONTINI - RS035912
	SERGIO HENRIQUE DE OLIVEIRA GOMES - DF017844

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPROMISSO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CLAUBER TOME
ADVOGADOS	: RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
	TIAGO ROMBALDI DOS SANTOS - RS044946
	ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
	MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: ELOI CONTINI - RS035912
	SERGIO HENRIQUE DE OLIVEIRA GOMES - DF017844

Documento eletrônico VDA58142032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:45:44
Código de Controle do Documento: 1568e2f3-095f-47f6-abf5-ed29e1c12224

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58142032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:45:44
Código de Controle do Documento: 1568e2f3-095f-47f6-abf5-ed29e1c12224