SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140629 - RJ (2025/0488260-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADOS	:	LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL - RJ130442
		MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA - RJ182741
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
		MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

EMENTA

Direito processual civil. Agravo interno. Programa Minha Casa Minha Vida/PAR. Legitimidade passiva da instituição financeira. Atuação como mero agente financeiro. Óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ. Agravo desprovido.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda relativa a vícios construtivos em imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida/PAR, na qual se discute a legitimidade passiva da instituição financeira.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida/PAR, à luz da natureza de sua atuação (gestora de política pública habitacional versus mero agente financeiro).

3. Ademais, se os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ impedem o reexame das premissas fático-probatórias e contratuais fixadas pelo Tribunal de origem quanto à atuação da instituição financeira e ao vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do STJ condiciona a legitimidade passiva da instituição financeira, em demandas relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida/PAR, à natureza de sua atuação

Documento eletrônico VDA59049010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:10
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 9afc42c4-ae37-4477-89a5-743df449b55d

contratual: há legitimidade quando atua como agente executor de política habitacional; inexiste quando atua como mero agente financeiro.

5. O acórdão estadual firmou, com base nas provas, que a instituição financeira atuou apenas como agente financeiro, sem responsabilidade técnica pela edificação ou escolha da construtora, e que a adquirente não possui vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial, afastando a responsabilidade por vícios construtivos.

6. A revisão das premissas fáticas e das cláusulas contratuais estabelecidas pelo Tribunal de origem encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de provas e de cláusulas em recurso especial.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59049010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 13/08/2026 14:47:10
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 9afc42c4-ae37-4477-89a5-743df449b55d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140629 - RJ (2025/0488260-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADOS	:	LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL - RJ130442
		MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA - RJ182741
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
		MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

EMENTA

Direito processual civil. Agravo interno. Programa Minha Casa Minha Vida/PAR. Legitimidade passiva da instituição financeira. Atuação como mero agente financeiro. Óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ. Agravo desprovido.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda relativa a vícios construtivos em imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida/PAR, na qual se discute a legitimidade passiva da instituição financeira.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida/PAR, à luz da natureza de sua atuação (gestora de política pública habitacional versus mero agente financeiro).

3. Ademais, se os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ impedem o reexame das premissas fático-probatórias e contratuais fixadas pelo Tribunal de origem quanto à atuação da instituição financeira e ao vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial.

III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

4. A jurisprudência do STJ condiciona a legitimidade passiva da instituição financeira, em demandas relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida/PAR, à natureza de sua atuação contratual: há legitimidade quando atua como agente executor de política habitacional; inexiste quando atua como mero agente financeiro.

5. O acórdão estadual firmou, com base nas provas, que a instituição financeira atuou apenas como agente financeiro, sem responsabilidade técnica pela edificação ou escolha da construtora, e que a adquirente não possui vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial, afastando a responsabilidade por vícios construtivos.

6. A revisão das premissas fáticas e das cláusulas contratuais estabelecidas pelo Tribunal de origem encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de provas e de cláusulas em recurso especial.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA, contra a decisão monocrática de fls. 678-684, e-STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO, assim ementado (fl. 604, e-STJ):

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS INTERNOS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA.
> 1. A decisão monocrática proferida nos processos conexos 500110776-2020.4.02.5116 e 500502003-2019.4.02.5116 deu provimento à apelação da CEF para julgar extinto o feito sem resolução de mérito, por ilegitimidade ativa, e julgar prejudicada a apelação autora/agravante.
> 2. A nova proprietária possui legitimidade ativa para pleitear as indenizações e os reparos pelos vícios construtivos que atingem seu imóvel, obtido pelo contrato de compra e venda, cuja vendedora já havia quitado o arrendamento com a CEF.
> 3. A agravante comprou o imóvel de um terceiro, que quitou seu arrendamento em 13/01/2015. Desse modo, verifica-se que a nova proprietária não possui qualquer vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial.
> 4. A vistoria realizada pela instituição financeira avalia, tão somente, as condições do imóvel para determinar o valor da garantia para fins do financiamento, considerando as condições de conservação e de mercado, não se responsabilizando pela segurança e solidez do imóvel.
> 5. A CEF não possui responsabilidade pelo pagamento de indenizações provenientes dos vícios redibitórios do imóvel, que é de responsabilidade exclusiva da vendedora, nos termos do art. 443 do Código Civil.
> 6. Agravos internos desprovidos, por fundamentação diversa, para reconhecer a ilegitimidade passiva da CEF.

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

Nas razões de recurso especial (fls. 606-617, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: arts. 1º, § 1º, e 4º, da Lei n. 10.188/01.

Sustenta, em síntese: atuação da CEF como gestora de política pública habitacional, com deveres de acompanhamento e fiscalização da obra e consequente legitimidade passiva por vícios construtivos.

Contrarrazões apresentadas às fls. 619-629, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 644-645, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao presente agravo (fls. 647-654, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 656-661, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 678-684, e-STJ), o agravo foi conhecido para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes fundamentos:

(i) a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a legitimidade passiva das instituições financeiras em demandas relativas ao Programa Minha Casa Minha Vida depende da natureza da atuação contratual: há legitimidade quando atuam como agentes executores de políticas federais de habitação de interesse social; inexiste quando figuram apenas como meros agentes financeiros;

(ii) derruir a conclusão do Tribunal de origem, no sentido de que o banco agiu apenas como mero agente financeiro da contratação, sendo que a ora recorrente, nova proprietária, não possui qualquer vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial, afastando a responsabilidade da CEF para responder pelos vícios construtivos apresentados; demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, bem como a análise das cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

Daí o presente agravo interno (fls. 693-709, e-STJ), no qual a parte postula o afastamento dos óbices sumulares, pois no âmbito do PAR, a responsabilidade da CEF por vícios construtivos é inerente à sua função de gestora do fundo proprietário.

Foi apresentada impugnação (fls. 733-735, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos apresentados pela parte agravante são incapazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

1. Não prosperam as alegações a ensejar o afastamento dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

Consoante assentado, a recorrente aponta ofensa aos arts. 1º, § 1º, e 4º, da Lei n. 10.188/01, sustentado que a atuação da Caixa Econômica Federal se deu como gestora de política pública habitacional, com deveres de acompanhamento e fiscalização da obra e consequente legitimidade passiva por vícios construtivos.

O Tribunal de origem ao afastar a legitimidade passiva do agente financeiro, assim concluiu (fl. 602, e-STJ):

> A agravante comprou o apartamento nº 104 do bloco 25, do Condomínio Residencial Parque Cavaleiros II, situado no bairro da Granja dos Cavaleiros, Macaé-RJ, de Maria de Lourdes Nogueira de Sousa, em 28/03/2019, conforme consta na Escritura de Compra e Venda do Cartório do 2º Ofício de Macaé processo 5005020-03.2019.4.02.5116/RJ, evento 1, CONTR6.
>
> Em 09/12/2019, a Defesa Civil Municipal determinou a desocupação de todas as unidades do bloco 25, inclusive do apartamento de propriedade da agravante, em razão do colapso estrutural iminente, conforme consta no Termo de Interdição evento 1, OUT9.
>
> 3. Cabe ressaltar que a agravante ajuizou duas ações relacionadas à interdição do imóvel. A ação nº 500502003-2019.4.02.5116 foi ajuizada em 18/12/2019, com o objetivo de condenar a CEF a pagar os alugueis sociais e a suspensão da cobrança das taxas condominiais. Já na ação nº 500110776-2020.4.02.5116 ajuizada em 30/04/2020, os pedidos são de restituição do imóvel com segurança e habitabilidade, além de indenização por dano material e dano moral. Assim, por serem conexas, foram reunidas, tiveram a mesma sentença e seus recursos foram decididos pela mesma decisão monocrática.
>
> 4. Como se vê, diferentemente do que consta na decisão agravada, não houve uma cessão onerosa de mútuo habitacional, mas sim uma compra e venda do imóvel, na qual a vendedora é uma ex-arrendatária que já havia quitado o seu arrendamento com a CEF em 13/01/2015, conforme reconhecido pela própria instituição financeira.
>
> Assim, não que falar em ilegitimidade ativa, já que a nova proprietária possui o direito de, em nome próprio, de requerer as indenizações e os reparos pelos vícios construtivos que atingem seu imóvel.
>
> 5. Nada obstante, a Caixa Econômica Federal – CEF não possui legitimidade passiva.
>
> No caso ora analisado, a agravante comprou o imóvel de Maria de Lourdes Nogueira de Souza, que quitou seu arrendamento em 13/01/2015. Desse modo, verifica-se que a nova proprietária não possui qualquer vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial.
>
> De rigor, a relação jurídica de mútuo pactuada com a instituição financeira não pode ser confundida com a relação de compra e venda firmada com a vendedora do imóvel.
>
> A vistoria realizada pela instituição financeira avalia, tão somente, as condições do imóvel para determinar o valor da garantia para fins do financiamento, considerando as condições de conservação e de mercado, não se responsabilizando pela segurança e solidez do imóvel.
>
> A CEF não possui responsabilidade pelo pagamento de indenizações provenientes dos vícios redibitórios do imóvel, que é de responsabilidade exclusiva da vendedora, nos termos do art. 443 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a legitimidade passiva das instituições financeiras em demandas relativas ao Programa Minha Casa Minha Vida depende da natureza da atuação contratual: há legitimidade quando atuam como agentes executores de políticas federais de habitação de interesse social; inexiste quando figuram apenas como meros agentes financeiros. A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. SÚMULA 284/STF. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Não deve ser conhecido o apelo no que tange à suposta violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, visto que não foram opostos embargos de declaração na origem, situação que atrai o óbice da Súmula 284/STF. 2. **Esta Corte Superior tem o entendimento pacífico de que a instituição financeira somente detém legitimidade para integrar ações de indenização por vício de construção de imóvel quando atuar como agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, como se entendeu ser o caso do ora recorrente, sendo parte ilegítima quando atuar somente como agente financeiro. Incidência da Súmula 83 do STJ.** 3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.938.533/BA, DJEN de 8/9/2025, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025.) [grifou-se]

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. 1. **O STJ entende que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do "Programa Minha Casa, Minha Vida".** 2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.303.753/RO, Turma, julgado em relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.) [grifou-se]

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. **O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade do banco está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar**

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

meramente como agente financeiro. 2. No caso em apreço, com base nos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que o banco agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, mas, atuou como executor da política habitacional, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos vícios construtivos apresentados. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.932.949/RO, em 25/8/2025, DJEN de relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado 29/8/2025.) [grifou-se]

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO DE OBRA. ILEGITIMIDADE. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. MERO AGENTE FINANCEIRO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS IN RE IPSA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. **Segundo a jurisprudência dessa Corte Superior, "a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal foi reconhecida, pois a instituição atuou como mero agente financeiro, sem vínculo direto com os problemas estruturais do imóvel vizinho que ocasionaram a interdição do imóvel dos agravantes"** (REsp n. 2.124.858/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025).

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

3. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

4. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

5. Não caracteriza dano moral ao adquirente o mero atraso na entrega de obra. Exige-se, para a configuração do dano extrapatrimonial indenizável, que o atraso seja excessivo, injustificado e causador de prejuízo relevante (Precedentes).

II. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial parcialmente provido para afastar a indenização por danos morais.

(AREsp n. 2.155.198/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.) [grifou-se]

Ademais, o Tribunal estadual concluiu que o banco agiu apenas como mero agente financeiro da contratação, sendo que a ora recorrente, nova proprietária, não possui qualquer vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial, afastando a responsabilidade da CEF para responder pelos vícios construtivos apresentados.

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

Desta forma, rever esse entendimento demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, bem como a análise das cláusulas contratuais, o que encontra óbice nos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. A propósito:

> RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ILEGITIMIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. SÚMULA 7/STJ.
>
> 1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é pacífico no sentido 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. Precedentes.
>
> 2. No caso, o acórdão firmou que o Banco do Brasil teria atuado na relação em questão como mero agente financeiro e não possuía qualquer gerência sobre o cronograma de execução da obra.
>
> 3. **Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, que se aplicam a ambas as alíneas do permissivo constitucional. Logo, a premissa de que não seria caso de imposição de responsabilidade à recorrida encontra suporte nesta Corte Superior. Isso porque "a jurisprudência do STJ é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da empresa pública ora agravante para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro"** (AgInt no AREsp 1.516.085/PB, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/6/2021, DJe 1º/7/2021). Aplicação da Súmula 83/STJ.
>
> 4. Recurso especial a que se nega provimento.
>
> (REsp n. 2.217.479/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.) [grifou-se]

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. REVISÃO DO JULGADO. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, no qual as partes agravantes alegam violação aos arts. 1.227 do Código Civil, 22, 23 e 26 da Lei nº 9.514/97, 113, 114, 144 e 1.022 do Código de Processo Civil e 109, I, da Constituição Federal, além de divergência jurisprudencial. Sustentação de negativa de prestação jurisdicional e litisconsórcio passivo necessário envolvendo a Caixa Econômica Federal.
>
> II. Questão em discussão
>
> 2. A questão em discussão consiste em saber se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade passiva para responder por danos oriundos de atraso na entrega de imóvel, considerando sua atuação como mero agente financeira no contrato de financiamento imobiliário.
>
> III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

3. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a legitimidade passiva da CEF depende da natureza de sua atuação no contrato: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para promoção de moradia; não o é se atuar como mera agente financeira.

4. A legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal depende da natureza de sua atuação no contrato firmado. A instituição é parte ilegítima quando atua como mero agente financeira, sendo responsável apenas pela liberação de empréstimos e cobrança de encargos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, que afasta a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por danos relacionados ao atraso na entrega de imóvel quando sua atuação se limita à condição de agente financeiro em sentido estrito.

6. **No caso, o Tribunal de origem concluiu que a CEF atuou apenas como agente financeira, sem responsabilidade técnica pela edificação ou escolha da construtora, sendo parte ilegítima para responder por danos oriundos do atraso na entrega do imóvel.**

7. **A revisão das premissas firmadas pelo Tribunal estadual esbarra nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e matéria fático-probatória em recurso especial.**

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.937.350/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SUSPENSÃO. TEMA Nº 1.198/STJ. INAPLICABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTENTE. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. OFENSA. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROVAÇÃO. FATOS CONSTITUTIVOS. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. CEF. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Inicialmente, não há falar em suspensão do feito em virtude do Tema nº 1.198/ STJ, visto que não houve discussão nas instâncias de origem acerca da existência de indícios de litigância predatória e da possibilidade de o juiz exigir a emenda da petição inicial.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A repetição dos argumentos trazidos na petição inicial ou na contestação não implica, por si só, ofensa ao princípio da dialeticidade caso constem do apelo os fundamentos de fato e de direito que evidenciem a intenção de reforma da sentença.

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

4. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos está sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos. Precedentes.

6. **O entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca da legitimidade passiva da CEF, nas ações em que se discute vícios construtivos em imóvel, está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado.**

7. **Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.**

8. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.499.148/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.) [grifou-se]

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reconheceu a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal (CEF) em ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel financiado, extinguindo o processo sem resolução do mérito.

2. O Tribunal de origem decidiu fundamentadamente sobre os pontos ditos omissos, aplicando o direito que entendeu cabível à hipótese, não configurando omissão ou violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, III e IV, do CPC.

3. **A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a CEF não possui legitimidade passiva para responder por atraso na obra quando atua como agente financeiro em sentido estrito, limitando-se à fiscalização do cronograma físico-financeiro para liberação das parcelas do financiamento.**

4. **A incidência da Súmula 7 do STJ impede o conhecimento da alegação de divergência jurisprudencial, considerando que a matéria envolve reexame de fatos e provas.**

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 2.110.230/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025.) [grifou-se]

Incide, no ponto, os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

De rigor, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

É como voto.

Documento eletrônico VDA58717251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/08/2026 12:37:35
Código de Controle do Documento: e29d788d-0514-4aae-9629-eda51b5a4198

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.140.629 / RJ

Número Registro: 2025/0488260-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50011077620204025116

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADOS : LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL - RJ130442
MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA - RJ182741
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADOS : LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL - RJ130442
MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA - RJ182741
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

Documento eletrônico VDA59018749 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:32:20
Código de Controle do Documento: 555f4c59-48ab-4a61-8ac3-c710c2c0c207

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59018749 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:32:20
Código de Controle do Documento: 555f4c59-48ab-4a61-8ac3-c710c2c0c207