SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3156913 - SP (2026/0018634-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	NEI CALDERON - SP114904
		MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887
		FABIANO ZAVANELLA - SP163012
		TATIANE MENDES - SP261522
AGRAVADO	:	VANESSA APARECIDA BRAO ROQUE
ADVOGADO	:	MARIO MARCONDES NASCIMENTO JÚNIOR - SP437512

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. OFENSA. NÃO CABIMENTO. ENUNCIADO DE SÚMULA. VIOLAÇÃO. SÚMULA Nº 518/STF. MATÉRIA APONTADA COMO VIOLADA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. BANCO DO BRASIL. LEGITMIDADE PASSIVA. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Não compete ao Superior Tribunal de Justiça conhecer de alegada violação a dispositivos constitucionais, por se tratar de matéria afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.
2. É inviável invocar violação de enunciado de súmula em recurso especial (Súmula nº 518/STJ).
3. A matéria em discussão não está prequestionada, não tendo sido nem sequer suscitada nos declaratórios que foram opostos, atraindo a incidência da Súmula nº 282/STF.
4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação da Súmula nº 284/STF.
5. A jurisprudência desta Corte Superior reconhece a responsabilidade da instituição financeira por vícios construtivos e atraso na entrega de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida quando sua atuação extrapola a de mero agente financeiro do contrato.
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA60253126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:24:41
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: f2a69820-955c-4bcb-969e-f4ff072d7ae7

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA60253126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:24:41
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: f2a69820-955c-4bcb-969e-f4ff072d7ae7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3156913 - SP (2026/0018634-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	NEI CALDERON - SP114904
		MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887
		FABIANO ZAVANELLA - SP163012
		TATIANE MENDES - SP261522
AGRAVADO	:	VANESSA APARECIDA BRAO ROQUE
ADVOGADO	:	MARIO MARCONDES NASCIMENTO JÚNIOR - SP437512

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. OFENSA. NÃO CABIMENTO. ENUNCIADO DE SÚMULA. VIOLAÇÃO. SÚMULA Nº 518/STF. MATÉRIA APONTADA COMO VIOLADA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. BANCO DO BRASIL. LEGITMIDADE PASSIVA. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Não compete ao Superior Tribunal de Justiça conhecer de alegada violação a dispositivos constitucionais, por se tratar de matéria afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.
2. É inviável invocar violação de enunciado de súmula em recurso especial (Súmula nº 518/STJ).
3. A matéria em discussão não está prequestionada, não tendo sido nem sequer suscitada nos declaratórios que foram opostos, atraindo a incidência da Súmula nº 282/STF.
4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação da Súmula nº 284/STF.
5. A jurisprudência desta Corte Superior reconhece a responsabilidade da instituição financeira por vícios construtivos e atraso na entrega de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida quando sua atuação extrapola a de mero agente financeiro do contrato.
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por BANCO DO BRASIL S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

Documento eletrônico VDA59436177 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:40
Código de Controle do Documento: 35f6d52f-479c-4b80-928d-c894d6e6b8fe

"AÇÃO INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO DO RÉU IMPROVIDA.
LEGITIMIDADE PASSIVA. RECONHECIMENTO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA ASSERÇÃO. Reconhece-se a legitimidade passiva, quando o banco figura como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), porque não atua apenas como mero agente financeiro da operação. Ademais, a autora descreveu fundamentação que estabeleceu uma relação de responsabilidade do banco réu. Identificou-se uma relação jurídica controvertida com formulação de pedido (lógico e adequado) de indenização. Era o bastante para aplicação da teoria da asserção e reconhecimento da presença daquela condição da ação. Precedentes do C. STJ e desta Turma julgadora. Alegação rejeitada.
CONSUMIDOR. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. PROGRAMA 'MINHA CASA, MINHA VIDA'. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE DO BANCO RÉU EVIDENCIADA. DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DEVER DO RÉU DE REEMBOLSAR AS CUSTAS COM ASSISTENTE TÉCNICO. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Recursos das duas partes. Primeiro, rejeita-se alegação de prescrição. Vícios de construção que não se configuravam como vícios de fácil constatação. Sujeição ao prazo de prescrição (art. 27 CDC). Não aplicação do art. 26 do CDC. Precedentes do TJSP e do STJ. Segundo, mantém-se o reconhecimento da responsabilidade do réu pelo evento danoso. Banco réu que atuou como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (fls. 34/53), 'na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha vida - PMCMV', restando caracterizada assim uma relação jurídica contratual além da atividade financeira. Obrigação de fiscalização da obra, durante sua execução, para se garantir adequação ao memorial descritivo, como parte integrante da política pública habitacional. Laudo pericial que concluiu que a unidade habitacional da autora apresentou anomalias causadas pela má construção do imóvel (fls. 290/305). Vícios construtivos que se originaram da má execução da obra e da utilização de material de baixa qualidade. Terceiro, mantém-se a reparação dos danos materiais sofridos pela autora. Prova da má construção do imóvel. A extensão dos danos patrimoniais deve ser compreendida como aquela apontada pelo perito em seu laudo, como muito bem reconhecido pela r. sentença recorrida. Quarto, reconhece-se a existência de danos morais. O descumprimento contratual por parte do banco réu causou verdadeira angústia à autora, que adquiriu um imóvel esperando que o bem estivesse em plenas condições para sua fruição. Indenização fixada em R$ 7.000,00, valor razoável e suficiente para compensar a autora pela situação vivenciada, dentro dos parâmetros admitidos pela Turma julgadora. E quinto, dever do réu de reembolsar os valores pagos pela autor com assistente técnico. Inteligência dos artigos 82, § 2º e 84 do CPC. Ação julgada parcialmente procedente em maior extensão em segundo grau.
SENTENÇA REFORMADA. RECURSO DO RÉU IMPROVIDO. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO" (e-STJ fls. 454/455).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 477/480).

No recurso especial (e-STJ fls. 483/513), o recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 17, 45, 64, §1°, 114, 115, 130, 373, I, 485, VI, 487, II, 927, III, 1.022, II, e 1.029, parágrafo único, do Código de Processo Civil; 1º, II e IV, 2º, I, 4º, §2º, 6º, I e II, e 9º da Lei nº 11.977/09; 1º, §1º, da Lei nº 10.188/2001; 186, 206, §3º, V, 247, 248, 313, 393, *caput* e parágrafo único, 441, 445, 476, 499, 611, 615, 619, 624, 663, 757 e 927 do Código Civil; 109 da Constituição Federal; Súmula nº 150/STJ; 2º, 3º, 6º, VIII; 7º, 14, parágrafo único, 26, 27 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e 22 e 33 da Lei nº 9.514/1997.

Documento eletrônico VDA59436177 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:40
Código de Controle do Documento: 35f6d52f-479c-4b80-928d-c894d6e6b8fe

Aduz ter atuado como mero mandatário do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), não em nome próprio, razão pela qual não possui legitimidade para responder por vícios construtivos do imóvel.

Afirma que a gestão e operacionalização do programa (PNHU/FAR/PAR) cabem ao Poder Público e à Caixa Econômica Federal (CEF), sendo o FAR o proprietário dos imóveis na Faixa 1, o que afasta a responsabilidade direta do Banco mandatário.

Sustenta que o Tribunal de origem desconsiderou a distinção entre atuação como mero agente financeiro/mandatário e atuação como executor de políticas públicas, repercutindo na definição da competência (Justiça Federal/Estadual), com a conclusão de que, atuando apenas como mandatário ou agente financeiro, a instituição financeira não integra a cadeia responsável pelos vícios construtivos e não atrai a competência federal.

Argumenta que o aresto recorrido aplicou indevidamente a legislação do consumidor à hipótese de vícios construtivos em imóvel da Faixa 1 do PMCMV, quando a jurisprudência repetitiva do STJ afasta a incidência do CDC nessa faixa e a Lei nº 9.514/1997 rege especificamente os efeitos dos contratos com alienação fiduciária, prevalecendo o regime especial sobre o geral.

Salienta que, em virtude da natureza da relação jurídica no PMCMV/FAR e da cadeia de execução (gestor público, CEF, FAR e construtora), a eficácia da sentença sobre vícios construtivos depende da presença dos verdadeiros responsáveis, o que imporia litisconsórcio necessário, de mdo que não a sua condenação exclusiva viola a regra de adequada formação da lide.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 559/577), o recurso especial foi inadmitido na origem, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de indenização por danos materiais e morais proposta por Vanessa Aparecida Brão Roque em desfavor do Banco do Brasil S.A. em razão de ter adquirido imóvel no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), mediante contrato de compra e venda com alienação fiduciária firmado com o réu, alegando vícios construtivos diversos (rachaduras, problemas elétricos e hidráulicos, umidade, pisos soltos, falha de impermeabilização, entre outros) e pleiteando ressarcimento dos custos de reparo, reembolso de despesas já suportadas e compensação por dano moral.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição reconheceu a legitimidade passiva do réu em virtude deste não atuar apenas como agente financeiro, mas, também como agente executor de políticas federais de habitação, devendo responder por vícios construtivos.

Documento eletrônico VDA59436177 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:40
Código de Controle do Documento: 35f6d52f-479c-4b80-928d-c894d6e6b8fe

No mérito, diante da constatação da perícia técnica de vícios de aderência em revestimentos e pisos, com orçamento de reparo de R$ 10.478,88 (dez mil, quatrocentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos), julgou o pedido parcialmente procedente para condenar o réu ao pagamento de danos materiais em referido valor.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento ao apelo do réu e deu parcial provimento ao da autora para reconhecer a existência de dano moral, fixado no montante de R$ 7.000,00 (sete mil reais).

No julgamento dos declaratórios que se seguiu, o Órgão Julgador reafirmou a responsabilidade do banco pelo evento danoso diante da atuação como representante do FAR e da assunção da obrigação de fiscalização da obra, estando os danos materiais e morais devidamente fixados.

O recorrente, inconformado, busca a reforma do julgado.

De início, em relação ao art. 109 da Constituição Federal, é certo que compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar, nesta seara, a violação de dispositivo constitucional, pois, como consabido, a matéria é afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.

No que diz respeito à Súmula nº 150/STJ, a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que: *"Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula"* (Súmula nº 518/STJ).

No mais, em relação aos arts. 45, 64, §1°, 114, 115, 130, 487, II, 927, III, e 1.029, parágrafo único, do CPC; 247, 248, 313, 393, *caput* e parágrafo único, 441, 476, 499, 611, 615, 619, 624, 663 e 757 do Código Civil; 1º, II e IV, 2º, I, 4º, §2º, 6º, I e II, e 9º da Lei nº 11.977/2009; 22 e 33 da Lei nº 9.514/1997 e 2º, 3º, 6º, VIII; 7º, 14, parágrafo único, e 53 do CDC, verifica-se que tais preceitos legais não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, nem sequer de modo implícito, e não foram suscitados nos embargos declaratórios que foram opostos.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

No que tange aos arts. 186, 206, §3º, V, e 927 do Código Civil; 26 e 27 do CDC e 373, I, e 1.022 do CPC, a deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, visto que a parte recorrente não especificou de que forma eles teriam sido contrariados pelo acórdão recorrido, inviabilizando a compreensão da controvérsia.

Assim, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Por fim, quanto à legitimidade do recorrente para figurar no polo passivo do presente feito, a jurisprudência do STJ é no sentido de que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Documento eletrônico VDA59436177 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:40
Código de Controle do Documento: 35f6d52f-479c-4b80-928d-c894d6e6b8fe

A propósito:

> *"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. O Banco do Brasil S/A, na condição de gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa, Minha Vida, possui legitimidade passiva para responder solidariamente pelos vícios construtivos do imóvel, tendo em vista sua participação ativa na implementação do empreendimento e suas atribuições de fiscalização e supervisão da obra.*
> *2. A convivência em ambiente insalubre e impróprio à moradia, decorrente de vícios construtivos graves, configura dano moral indenizável, conforme jurisprudência pacífica do STJ.*
> *3. A fixação da indenização por danos morais foi fundamentada em laudo técnico e no conjunto probatório, que demonstraram a entrega de imóvel com vícios de construção e a consequente violação ao direito de moradia digna da consumidora. 4.*
> *A indenização por danos morais não configura enriquecimento sem causa, mas sim reparação proporcional ao prejuízo efetivamente constatado, em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.*
> *5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."*
> (AREsp 2.835.112/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026)

Na hipótese dos autos, a instância ordinária reconheceu a atuação do recorrente como agente executor do PMCMV, conforme demonstra a leitura dos seguintes trechos do voto condutor do acórdão:

> *"(...)*
> *Afastam-se as alegações do banco réu acerca de sua ilegitimidade passiva.*
> *Nos casos em que se discute a responsabilização da instituição financeira por vícios construtivos em imóveis adquiridos através do programa 'Minha Casa Minha Vida', quando o banco atua como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), reconhece-se sua legitimidade passiva e responsabilidade, porque não atua apenas como mero agente financeiro da operação"* (e-STJ fl. 457).

Logo, estando em conformidade com o entendimento desta Corte Superior, o aresto recorrido não merece reforma.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 17,5% (dezessete e meio por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59436177 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:40
Código de Controle do Documento: 35f6d52f-479c-4b80-928d-c894d6e6b8fe

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.156.913 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0018634-3

Número de Origem:
10386414820218260602

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: NEI CALDERON - SP114904
	MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887
	FABIANO ZAVANELLA - SP163012
	TATIANE MENDES - SP261522
AGRAVADO	: VANESSA APARECIDA BRAO ROQUE
ADVOGADO	: MARIO MARCONDES NASCIMENTO JÚNIOR - SP437512
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA60238916 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:37:23
Código de Controle do Documento: ceab122e-759d-47f4-91fb-9bde36a74778

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60238916 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:37:23
Código de Controle do Documento: ceab122e-759d-47f4-91fb-9bde36a74778