SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3179672 - MG (2026/0052528-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
		MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
AGRAVADO	:	ANA CAROLINA DE JESUS ANDRADE
AGRAVADO	:	RENATO DE SOUZA ONOFRE
ADVOGADOS	:	UMBERTO ABREU NOCE - MG150239
		LEONARDO AUGUSTO GONCALVES DIAS - MG154674
		BRUNO ANUNCIACAO ROCHA - MG150220
		CLARA BRANDAO BRASIL - MG236212

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO LOCAL COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. *O entendimento do STJ 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* (AgInt no REsp n. 2.096.804/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7 do 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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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.

Documento eletrônico VDA59049792 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:44:20
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 89732d24-caf1-4830-bea1-fcb2a4eedd93

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59049792 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:44:20
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 89732d24-caf1-4830-bea1-fcb2a4eedd93

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3179672 - MG (2026/0052528-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
		MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
AGRAVADO	:	ANA CAROLINA DE JESUS ANDRADE
AGRAVADO	:	RENATO DE SOUZA ONOFRE
ADVOGADOS	:	UMBERTO ABREU NOCE - MG150239
		LEONARDO AUGUSTO GONCALVES DIAS - MG154674
		BRUNO ANUNCIACAO ROCHA - MG150220
		CLARA BRANDAO BRASIL - MG236212

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO LOCAL COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. *O entendimento do STJ 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* (AgInt no REsp n. 2.096.804/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7 do STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial, sob o fundamento de incidência dos enunciados 5 e 7 do STJ, além de o acórdão estadual encontrar-se em conformidade com a jurisprudência do STJ.

Documento eletrônico VDA58802533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:03
Código de Controle do Documento: 83929c6d-870d-4a01-b6b6-e2d63d92786e

Nas razões do agravo interno, alega a parte agravante, em síntese, a não incidência dos enunciados 5 e 7 do STJ, ante a desnecessidade de reexame do acervo fático-probatório dos autos, além de que o acórdão estadual não se encontra em conformidade com a jurisprudência do STJ, visto que os precedentes juntados na decisão agravada não se aplicam ao caso em questão, sem a devida distinção.

Foi apresentada impugnação às fls. 1130-1131.

É o relatório.

VOTO

Não colhe o recurso, visto que a parte agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão agravada.

A respeito da controvérsia, concluiu a Corte estadual (fls. 569-660):

> [....] constata-se que os apelados suportaram os encargos devidos pelo atraso na entrega das chaves. Com efeito. No contrato de financiamento entabulado pelos apelados junto à Caixa Econômica Federal, a apelante atuou na qualidade de alienante, incorporadora, fiadora (Doc. Ordem: 14), de modo que a responsabilidade pelo pagamento lhe deve ser imposta, na medida em que descumpriu o contrato, devido ao atraso na entrega do imóvel no prazo convencionado, não sendo razoável penalizar o consumidor pela mora que não deu causa.
> [...]
> Nessa quadra, não se verifica a ilegitimidade da apelante, uma vez que, na qualidade de fiadora, consentiu, no momento da contratação, com o prazo estipulado pela Caixa Econômica Federal para a conclusão da obra no prazo estabelecido contratualmente.

Quanto ao tema, "*o entendimento do STJ 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*" (AgInt no REsp n. 2.096.804/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

No caso dos autos, a instituição é mero agente financeiro, não havendo falar em legitimidade para figurar na lide.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE

Documento eletrônico VDA58802533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:03
Código de Controle do Documento: 83929c6d-870d-4a01-b6b6-e2d63d92786e

CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULAS 5/STJ E 7/ STJ. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a Caixa Econômica Federal "somente tem legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro (...)" (AgInt no REsp 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 4/9/2018).

2. O eg. Tribunal de origem consignou que a CEF participou do contrato apenas na qualidade de agente financeiro, tomando o imóvel como garantia fiduciária do valor mutuado, de modo que as responsabilidades contratuais assumidas dizem respeito apenas à atividade financeira, sem nenhuma vinculação com outras responsabilidades referentes à concepção do empreendimento ou à negociação do imóvel.

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, neste aspecto, demandaria interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as súmulas 5 e 7 deste Pretório.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator **Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma**, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022 - grifei)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CEF. ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial, em razão da atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) como mero agente financeiro em contrato de financiamento imobiliário, sem responsabilidade no projeto ou escolha da construtora.

2. O Tribunal de origem concluiu que a CEF atuou apenas como credora fiduciária, não configurando litisconsórcio passivo necessário com a construtora e vendedora do imóvel.

3. A decisão impugnada foi baseada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a CEF possui legitimidade passiva em contratos de financiamento imobiliário quando atua apenas como agente financeiro.

5. Há também a questão de saber se a ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ. III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA58802533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:03
Código de Controle do Documento: 83929c6d-870d-4a01-b6b6-e2d63d92786e

6. A legitimidade passiva da CEF está condicionada à sua atuação como agente executor de políticas federais, o que não se verifica no caso em análise.
7. A revisão do acórdão recorrido encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática.
8. A ausência de prequestionamento da matéria impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ.
IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
(AgInt no AREsp n. 2.705.055/RJ, relator **Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI (Desembargador Convocado Tjrs), Terceira Turma**, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - grifei)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA 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 ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.
2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, 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.
3. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.088.069/RS, relator **Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma**, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024 - grifei)

Ademais, alterar a conclusão do acórdão local, no que se refere ao reconhecimento da legitimidade passiva da agravante, exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, além da interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. OBRA. ATRASO. JUROS DA OBRA. RESTITUIÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. INDISPENSABILIDADE. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DANO MORAL. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. ABALO. PROVA. NECESSIDADE. CASO CONCRETO. INEXISTÊNCIA.
1. A controvérsia dos autos resume-se em definir se: a recorrente é parte legítima para responder pela restituição dos "juros da obra";

Documento eletrônico VDA58802533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:03
Código de Controle do Documento: 83929c6d-870d-4a01-b6b6-e2d63d92786e

há litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal;
e o atraso na entrega do imóvel acarretou dano moral aos recorridos.
2. No caso, **rever a conclusão da Corte de origem acerca da legitimidade passiva da recorrente quanto à restituição dos juros de obra demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.**
[...]
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.
(REsp n. 2.181.837/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025, grifei.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58802533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:03
Código de Controle do Documento: 83929c6d-870d-4a01-b6b6-e2d63d92786e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.179.672 / MG

Número Registro: 2026/0052528-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000222616930008 52057555520228130024

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

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	: OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
	MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
AGRAVANTE	: ANA CAROLINA DE JESUS ANDRADE
AGRAVANTE	: RENATO DE SOUZA ONOFRE
ADVOGADOS	: UMBERTO ABREU NOCE - MG150239
	LEONARDO AUGUSTO GONCALVES DIAS - MG154674
	BRUNO ANUNCIACAO ROCHA - MG150220
	CLARA BRANDAO BRASIL - MG236212
AGRAVADO	: OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
	MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
AGRAVADO	: ANA CAROLINA DE JESUS ANDRADE
AGRAVADO	: RENATO DE SOUZA ONOFRE
ADVOGADOS	: UMBERTO ABREU NOCE - MG150239
	LEONARDO AUGUSTO GONCALVES DIAS - MG154674
	BRUNO ANUNCIACAO ROCHA - MG150220
	CLARA BRANDAO BRASIL - MG236212

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Documento eletrônico VDA59018023 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 01:26:37
Código de Controle do Documento: 3a135dee-7432-4ff6-9982-b2d06d201e58

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
AGRAVADO : ANA CAROLINA DE JESUS ANDRADE
AGRAVADO : RENATO DE SOUZA ONOFRE
ADVOGADOS : UMBERTO ABREU NOCE - MG150239
LEONARDO AUGUSTO GONCALVES DIAS - MG154674
BRUNO ANUNCIACAO ROCHA - MG150220
CLARA BRANDAO BRASIL - MG236212

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 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, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59018023 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 01:26:37
Código de Controle do Documento: 3a135dee-7432-4ff6-9982-b2d06d201e58