SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3187232 - SP (2026/0071099-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - SP363314
		LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - GO036134
		LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - DF038706
AGRAVADO	:	SUELI FERREIRA SANTOS
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO QUANDO ATUA COMO REPRESENTANTE DO FAR/AGENTE EXECUTOR DA POLÍTICA HABITACIONAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO COM O FAR. RELAÇÃO DE CONSUMO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão de apelação e a decisão dos embargos enfrentam, de modo direto e suficiente, as questões relevantes suscitadas, inclusive sobre legitimidade passiva e adequada composição do polo passivo, consignando a ausência dos vícios do art. 1.022 do CPC.

2. A conclusão do Tribunal estadual de que a instituição financeira atuou, no caso concreto, como representante do FAR e agente executor da política habitacional, e não como mera agente financiadora, não pode ser revista em recurso especial, por demandar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório,

Documento eletrônico VDA59764213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:06
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: e645ad32-d62c-4d80-ac87-3ab3b19ebc45

incidindo as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Em relação de consumo, não há necessidade de formação de litisconsórcio passivo com o FAR, sendo vedada a intervenção de terceiros destinada a ampliar o polo passivo, à luz do art. 88 do CDC, remanescendo eventual direito de regresso para ação própria.

4. O dissídio jurisprudencial não se configura sem identidade fática entre os julgados confrontados, quando a divergência pressupõe o afastamento de premissas probatórias e contratuais fixadas no acórdão recorrido, inviável em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59764213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:06
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: e645ad32-d62c-4d80-ac87-3ab3b19ebc45

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3187232 - SP (2026/0071099-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - SP363314
		LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - GO036134
		LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - DF038706
AGRAVADO	:	SUELI FERREIRA SANTOS
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO QUANDO ATUA COMO REPRESENTANTE DO FAR/AGENTE EXECUTOR DA POLÍTICA HABITACIONAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO COM O FAR. RELAÇÃO DE CONSUMO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão de apelação e a decisão dos embargos enfrentam, de modo direto e suficiente, as questões relevantes suscitadas, inclusive sobre legitimidade passiva e adequada composição do polo passivo, consignando a ausência dos vícios do art. 1.022 do CPC.

2. A conclusão do Tribunal estadual de que a instituição financeira atuou, no caso concreto, como representante do FAR e agente executor da política habitacional, e não como mera agente financiadora, não pode ser revista em recurso especial, por demandar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório,

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

incidindo as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Em relação de consumo, não há necessidade de formação de litisconsórcio passivo com o FAR, sendo vedada a intervenção de terceiros destinada a ampliar o polo passivo, à luz do art. 88 do CDC, remanescendo eventual direito de regresso para ação própria.

4. O dissídio jurisprudencial não se configura sem identidade fática entre os julgados confrontados, quando a divergência pressupõe o afastamento de premissas probatórias e contratuais fixadas no acórdão recorrido, inviável em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S.A. (BANCO DO BRASIL) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador LUIS FERNANDO CIRILLO, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Insurgência das partes contra sentença de parcial procedência. Rejeitada a impugnação à justiça gratuita. Autora, ademais, que comprovou a necessidade da benesse. Ilegitimidade passiva. Banco réu que é representante do Fundo de Arrendamento Residencial FAR, na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida. Vícios construtivos. Laudo pericial conclusivo e imparcial. Não se observam falhas técnicas ou inconsistências na perícia que possam colocar em dúvida as conclusões do expert, um profissional capacitado e imparcial, de confiança do juízo de origem. Responsabilidade objetiva do fornecedor do produto. Necessidade de reparação dos danos apurados pela perícia. Danos materiais caracterizados. Dano moral configurado. A frustração causada pelos vícios apresentados no imóvel adquirido é evidente e caracteriza um dissabor que ultrapassa o mero aborrecimento, elevando-se à categoria de dano extrapatrimonial indenizável. Indenização majorada para R$ 10.000,00. Sucumbência fixada nos termos do artigo 85, caput e § 2º, do CPC. Sentença parcialmente reformada. Recurso da autora provido e improvido o apelo do réu.* (e-STJ, fl. 545)

Os embargos de declaração do BANCO DO BRASIL S.A. foram rejeitados (e-STJ, fls. 577 - 580).

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

Nas razões do agravo, BANCO DO BRASIL sustentou a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ; a violação do art. 1.022 do CPC, em razão de omissões no acórdão recorrido, inclusive para fins de prequestionamento; a demonstração de dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea *c*, mediante similitude fática e cotejo analítico; e a necessidade de processamento do recurso especial também pela alínea *c*, em razão da independência entre as alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional (e-STJ, fls. 665 - 679).

Em contraminuta, SUELI FERREIRA SANTOS (SUELI) defendeu a manutenção da decisão de inadmissibilidade, por incidência da Súmula 7/STJ, insuficiência da demonstração do dissídio jurisprudencial, legitimidade passiva do BANCO DO BRASIL na condição de agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) Faixa 1 e desnecessidade de litisconsórcio passivo necessário (e-STJ, fls. 736 - 747).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões do seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da CF, BANCO DO BRASIL alegou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022 do CPC, dizendo que o colegiado não apreciou omissões relevantes suscitadas nos embargos de declaração quanto aos arts. 114 e 485, VI, do CPC; **(2)** violação dos arts. 485, VI, e 114 do CPC, sustentando ilegitimidade passiva do agente financeiro e necessidade de litisconsórcio passivo necessário com o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR); **(3)** relevância da questão federal à luz da EC 125/2022, inclusive com presunção de relevância por alegada contrariedade à jurisprudência dominante desta Corte; e **(4)** existência de dissídio jurisprudencial, indicando como paradigma acórdão do Tribunal de Justiça da Paraíba que reconheceu a ilegitimidade do agente financeiro em hipótese análoga (e-STJ, fls. 583 - 602).

Não houve apresentação de contrarrazões por SUELI (e-STJ, fl. 658).

Da reconstituição dos fatos

De acordo com a moldura fática dos autos, SUELI ajuizou ação indenizatória em razão de vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, alegando a existência de falhas estruturais e funcionais. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando o BANCO DO BRASIL ao pagamento de indenização por danos materiais, com fundamento no laudo

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

pericial, e por danos morais. Em grau de apelação, a 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva, reconheceu a legitimidade do BANCO DO BRASIL em razão de sua atuação como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida, manteve a condenação por danos materiais, majorou a indenização por danos morais para R$ 10.000,00 (dez mil reais) e redistribuiu os ônus sucumbenciais. Os embargos de declaração opostos pelo BANCO DO BRASIL foram rejeitados, sob o fundamento da inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.

Na sequência, o BANCO DO BRASIL interpôs recurso especial, sustentando negativa de prestação jurisdicional, ilegitimidade passiva, necessidade de litisconsórcio passivo necessário com o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), relevância da questão federal e dissídio jurisprudencial. A Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo inadmitiu o recurso especial por afastar a alegada violação do art. 1.022 do CPC, reconhecer deficiência na demonstração da ofensa aos arts. 485, VI, e 114 do CPC, bem como a incidência da Súmula 7/STJ e, quanto ao dissídio jurisprudencial, concluiu pela insuficiência do cotejo analítico. Contra essa decisão foi interposto o presente agravo em recurso especial.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) o BANCO DO BRASIL era parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda e se seria necessária a formação de litisconsórcio passivo com o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), à luz dos arts. 485, VI, e 114 do CPC; (iii) estaria presente a relevância da questão federal prevista na EC nº 125/2022; e (iv) ficou demonstrado dissídio jurisprudencial apto a autorizar o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Na decisão dos embargos, a Câmara afirmou, de forma direta e suficiente, que todas as questões relevantes foram enfrentadas no acórdão de apelação, assinalando que os aclaratórios traduzem mera discordância com o decidido e registrando a inexistência de qualquer vício do art. 1.022 do CPC. O voto consignou que:

> *Os embargos de declaração devem ser conhecidos, porque são tempestivos, porém não está presente nenhuma das hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil. […] Na decisão recorrida foram enfrentadas todas as questões relevantes e necessárias para o julgamento do recurso. Na verdade, os presentes embargos veiculam mera discordância com o decidido, mediante*

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

> *reiteração de teses já enfrentadas, em busca de alteração do julgado. Tanto que não houve afinal demonstração específica de algum dos vícios previstos no referido art. 1.022, a ser sanado. Não há na decisão nenhuma violação a dispositivos legais e/ou constitucionais, que justifique o uso de embargos de declaração para fins de prequestionamento.* (e-STJ, fl. 578).

Também se registrou, de modo expresso, que o julgador não está obrigado a responder uma a uma todas as questões quando o acervo decisório já afasta a potencialidade de modificação do julgado, reafirmando o princípio da persuasão racional, bem como esclarecendo o alcance do art. 1.025 do CPC quanto ao prequestionamento, o que afasta qualquer alegação de prejuízo processual por suposta omissão.

No acórdão de apelação, por sua vez, as teses de ilegitimidade passiva e da adequada composição do polo passivo foram enfrentadas de forma expressa. O colegiado rejeitou a preliminar de ilegitimidade e delimitou a atuação do BANCO DO BRASIL no âmbito do PMCMV/FAR, afirmando que:

> [...] *afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva. A autora celebrou contrato no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV com o Fundo de Arrendamento Residencial FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A, na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida (fls. 142/163). Dessa forma, o banco réu é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, responsabilizando-se pelos vícios construtivos, notadamente porque sua atuação não se limitou ao financiamento imobiliário.* (e-STJ, fl. 547)

E, sobre a composição processual própria da relação de consumo, assentou que, em [...] *se tratando de relação de consumo não cabe a denunciação à lide, a teor do disposto no artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor* (e-STJ, fls. 549 - 550).

Esses fundamentos evidenciam que o Tribunal paulista enfrentou o núcleo da controvérsia sobre a legitimidade passiva e a composição do polo passivo, decidindo integralmente a questão, ainda que em sentido contrário ao pretendido pelo BANCO DO BRASIL.

Tendo em vista essas premissas, não se identifica omissão específica sobre os pontos capazes de infirmar o resultado do julgamento, mas mero inconformismo da parte com a solução adotada pelo colegiado, circunstância que não configura negativa de prestação jurisdicional.

(2) Da legitimidade passiva do agente financeiro e do litisconsórcio passivo necessário com o FAR

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

A jurisprudência desta Corte firmou orientação no sentido de que a legitimidade passiva das instituições financeiras, em demandas envolvendo vícios construtivos de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, depende da natureza das atribuições concretamente desempenhadas, distinguindo-se a atuação do mero agente financeiro daquela exercida pelo agente executor ou gestor da política habitacional. Confiram-se os precedentes:

> *PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. LEGITIMIDADE PASSIVA. AGENTE EXECUTOR DO PNHU. BANCO DO BRASIL S.A. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO OU EXECUTOR DE POLÍTICAS FEDERAIS. DISTINÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ILEGITIMIDADE NO CASO CONCRETO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.*
> *1.* ***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.***
> *2. No caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu que o Banco do Brasil S.A., e não a Caixa Econômica Federal, figurou como agente executor do empreendimento vinculado ao FAR, sendo parte legítima para responder à demanda.*
> *3. A revisão das conclusões adotadas pela Corte regional quanto à atuação do Banco do Brasil, bem como quanto à ilegitimidade da CEF, demandaria reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, providências obstadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
> *Recurso especial não conhecido.*
> (REsp n. 2.194.612/PE, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 - sem destaque no original)

> *DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO/ EXECUTOR DO PMCMV - FAR POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão de recurso especial interposto em ação de reparação por danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção.*
> *2. Sentença de procedência reformada em apelação do requerido para julgar improcedentes os pedidos, sob fundamento de inexistência de nexo causal entre a atuação do banco, como mero agente financeiro, e os vícios construtivos; rejeitados embargos de declaração; no especial, a recorrente aponta violação de leis federais e divergência jurisprudencial para reconhecer a legitimidade e responsabilidade do agente oficial no PMCMV - Faixa 1.*
> *II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão contrariou a Lei n. 10.150/2000 ao afastar a responsabilidade do agente oficial em programa habitacional popular; (ii) verificar se houve violação dos arts. 727, 189 e 206, § 1º, II, do Código Civil quanto ao prazo prescricional, termo inicial e disciplina aplicável; (iii) definir se houve afronta aos arts. 1º, §§ 1º e 2º, e 4º da Lei n. 10.188/2001 quanto às atribuições do gestor/executor do FAR; (iv) analisar se houve violação do art. 9º da Lei n. 11.977/2009 quanto à atuação no PMCMV -Faixa 1; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à legitimidade e responsabilidade da instituição oficial quando atua como gestora/executora de política pública habitacional.
III. RAZÕES DE DECIDIR
4. A definição da legitimidade e responsabilidade depende da identificação, à luz do contrato e da regulamentação, do papel efetivo do banco no PMCMV - Faixa 1/FAR
5. O acórdão recorrido julgou improcedente a demanda por ausência de nexo causal sem exame detido dos instrumentos, em aparente contradição metodológica e em potencial colisão com a orientação do STJ, que distingue atuação do mero agente financeiro daquela de executor/gestor de política pública.
6. Impõe-se o provimento do agravo para retorno dos autos à origem a fim de análise específica da atuação e do contrato, afastando-se os óbices de admissibilidade.
IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Agravo em recurso especial provido.
Tese de julgamento: "1. ***A legitimidade e eventual responsabilidade por vícios construtivos variam conforme o papel desempenhado pelo agente oficial, devendo o julgador apurar, com base no contrato e na regulamentação, se atuou como mero agente financeiro ou como executor/gestor do PMCMV - FAR****. 2. É necessário o retorno à origem para exame específico do contrato e da atuação institucional, não subsistindo os óbices de inadmissibilidade quando a parte indica paradigmas e fundamentos aptos ao confronto".*
Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a e c; CDC, art. 25, § 1º; CPC, art. 85, § 11; CC, arts. 727, 189 e 206, § 1º, II;
Lei n. 10.188/2001, arts. 1, §§ 1º e 2º, 4; Lei n. 11.977/2009, art. 9º.
Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.163.228/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012;
STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.176.274/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025.
(AREsp n. 2.568.321/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 - sem destaque no original)

No caso dos autos, o Tribunal estadual consignou expressamente que o BANCO DO BRASIL não atuou apenas como intermediador financeiro, mas como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida, concluindo, com base na regulamentação aplicável e nas circunstâncias da contratação, pela sua legitimidade para responder à demanda.

A pretensão recursal busca afastar exatamente essa premissa, sustentando que a instituição teria atuado exclusivamente como mandatária do FAR, sem responsabilidade pelos vícios construtivos. Ocorre que a modificação desse

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

entendimento exigiria o reexame das provas produzidas e da disciplina contratual considerada pelo acórdão recorrido, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Além disso, preservadas as premissas fáticas estabelecidas pela instância ordinária, a conclusão adotada mostra-se compatível com a orientação desta Corte Superior, segundo a qual a instituição financeira possui legitimidade passiva quando sua atuação ultrapassa a de mero financiador, caracterizando-se como agente executor da política pública habitacional.

Também não prospera a alegação de nulidade pela ausência de inclusão do Fundo de Arrendamento Residencial no polo passivo. Em demandas regidas pelo Código de Defesa do Consumidor, a jurisprudência desta Corte afasta a ampliação do polo passivo mediante intervenção de terceiros, remetendo eventual pretensão regressiva à ação autônoma, razão pela qual não se verifica a alegada violação do art. 114 do CPC. A propósito:

> *DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. CHAMAMENTO AO PROCESSO E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. APLICAÇÃO DO ART. 88 DO CDC. SÚMULA 83/STJ.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda de responsabilidade civil por vícios de construção em empreendimento vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, na qual se discute a possibilidade de chamamento ao processo do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e da construtora.*
> *2.* ***Acórdão do Tribunal de Justiça estadual, em agravo de instrumento, manteve decisão saneadora que indeferiu o chamamento ao processo do FAR e da empresa construtora, ao reconhecer a existência de relação de consumo e a consequente vedação, por extensão, do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor à intervenção de terceiros pretendida.***
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *3. A questão em discussão consiste em saber se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação, por não ter o Tribunal de origem apreciado a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à demanda de responsabilidade civil por vícios de construção, em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (ii) é cabível o chamamento ao processo e/ou a denunciação da lide do FAR e da construtora, à luz da configuração de relação de consumo nos contratos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida e da vedação do art. 88 do CDC à intervenção de terceiros, bem como se, estando o acórdão alinhado à jurisprudência do STJ, incide o óbice da Súmula 83/STJ ao conhecimento do recurso especial.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *4.* ***O Tribunal de origem examinou de forma expressa a incidência do Código de Defesa do Consumidor, aplicando o art. 88 do CDC para vedar, por extensão, o chamamento ao processo, e***

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

> ***fundamentou adequadamente a manutenção da decisão que recusou a intervenção de terceiros, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.***
> ***5. A Corte local enquadrou a relação jurídica como relação de consumo, reconhecendo a parte autora como consumidora em demanda de indenização por vícios de construção em imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, em consonância com a jurisprudência do STJ.***
> ***6. Nas relações de consumo, o art. 88 do CDC veda a denunciação da lide, entendimento que o STJ estende à pretensão de intervenção de terceiros que importe ampliação do polo passivo e complexificação da lide, o que impede o chamamento ao processo do FAR e da empresa construtora na hipótese.***
> ***7. A alegação de que o agente financeiro atua como mero mandatário do FAR e de que a Lei n. 10.188/2001 atribui ao FAR a responsabilidade pelo programa não afasta a incidência do microssistema consumerista, nem elide a vedação do art. 88 do CDC, devendo eventual direito de regresso ser exercido em ação própria.***
> *8. Tendo o acórdão recorrido aplicado exatamente a orientação consolidada do STJ quanto à caracterização da relação de consumo em demandas similares e quanto à impossibilidade de denunciação da lide em relações de consumo, incide o óbice da Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial, ainda que interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal.*
> *IV. DISPOSITIVO*
> *Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.426.808/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026 - sem destaque no original)

(3) Do dissídio jurisprudencial

O acórdão recorrido reconheceu, à luz das circunstâncias específicas do caso concreto, que o BANCO DO BRASIL atuou como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa, Minha Vida, premissas que embasaram o reconhecimento de sua legitimidade passiva.

Nessas circunstâncias, a demonstração da alegada divergência pressuporia o afastamento das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal paulista acerca da natureza da atuação desempenhada pela instituição financeira, bem como nova análise da disciplina contratual aplicável ao empreendimento, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A jurisprudência desta Corte firmou orientação no sentido de que a legitimidade passiva das instituições financeiras, em demandas envolvendo vícios construtivos de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, depende das atribuições concretamente exercidas no caso, distinguindo-se a atuação do mero

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

agente financeiro daquela desempenhada como agente executor da política habitacional. Assim, ausente a indispensável identidade entre as premissas fáticas dos julgados confrontados, fica inviabilizada a comprovação do dissídio jurisprudencial.

Por fim, a incidência da Súmula 7/STJ obsta o seguimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional. Confira-se o precedente:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. CUMULAÇÃO DE EXECUÇÕES. POSSIBILIDADE. REEXAME. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIMENTO.*
> *1. Incide o óbice da Súmula nº 7/STJ à hipótese, visto que o acolhimento da pretensão recursal, para reconhecer a impossibilidade de cumulação de execuções, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos.*
> *2.* ***Segundo jurisprudência pacífica, a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta o seguimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.***
> *3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.948.681/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 8/7/2026 - sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de SUELI FERREIRA SANTOS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59364064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:15
Código de Controle do Documento: 2e9573a3-1893-4c30-b882-9e77d1cd6831

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.187.232 / SP

Número Registro: 2026/0071099-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10013644620228260510

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - SP363314
	LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - GO036134
	LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS - DF038706
AGRAVADO	: SUELI FERREIRA SANTOS
ADVOGADOS	: ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
	FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252
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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59610443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:53:34
Código de Controle do Documento: 12a6eb7f-3b1c-4575-a726-a9196fdbe34f

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:53:34
Código de Controle do Documento: 12a6eb7f-3b1c-4575-a726-a9196fdbe34f