



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3190009 - RS (2026/0073444-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A
AGRAVADO : JULIANA DE SOUZA BITTENCOURT
AGRAVADO : LISETE HOLTZ DE SOUZA
ADVOGADOS : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073
MAURÍCIO RODRIGUES DE MELLO - RS088833
ILEN SANTOS APARECIDO - RS082420
INTERES. : M.AMERICA PARTICIPACOES LTDA - MASSA FALIDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BANCO DO BRASIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
2. Segundo a jurisprudência do STJ, *"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"* (AREsp n. 3.041.693/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026).
3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
4. O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que a parte recorrente era parte legítima para responder pelos prejuízos dos compradores oriundos do atraso na entrega

da obra, porque sua atuação excedeu a figura de mero agente financeiro, agindo, em verdade, como agente executor de políticas federais de habitação para pessoas de baixa renda. Modificar tal entendimento exigiria nova análise de cláusulas contratuais e do conjunto probatório dos autos, medidas inviáveis em recurso especial.

II. Dispositivo

5. Agravo nos próprios autos não provido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3190009 - RS (2026/0073444-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS95750A
SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS95803A
AGRAVADO : JULIANA DE SOUZA BITTENCOURT
AGRAVADO : LISETE HOLTZ DE SOUZA
ADVOGADOS : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073
MAURÍCIO RODRIGUES DE MELLO - RS088833
ILEN SANTOS APARECIDO - RS082420
INTERES. : M.AMERICA PARTICIPACOES LTDA - MASSA FALIDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BANCO DO BRASIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
2. Segundo a jurisprudência do STJ, *"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"* (AREsp n. 3.041.693/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026).
3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
4. O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que a parte recorrente era parte legítima para responder pelos prejuízos dos compradores oriundos do atraso na entrega

da obra, porque sua atuação excedeu a figura de mero agente financeiro, agindo, em verdade, como agente executor de políticas federais de habitação para pessoas de baixa renda. Modificar tal entendimento exigiria nova análise de cláusulas contratuais e do conjunto probatório dos autos, medidas inviáveis em recurso especial.

II. Dispositivo

5. Agravo nos próprios autos não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ (fls. 1.615-1.620).

O acórdão recorrido traz a seguinte ementa (fl. 1.579):

APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

I. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CASO CONCRETO EM QUE O BANCO DO BRASIL ATUOU DUPLAMENTE, NÃO SÓ COMO CREDOR FIDUCIANTE DA UNIDADE, MAS TAMBÉM COMO AGENTE EXECUTOR, SENDO QUE O EMPREENDIMENTO FOI FINANCIADO COM RECURSOS DO PROGRAMA FEDERAL MINHA CASA, MINHA VIDA. LOGO, DEVE SER MANTIDO O RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA PARA FIGURAR NOPOLO PASSIVO DA LIDE QUE VISA À REPARAÇÃO PELOS DANOS DECORRENTES DO ATRASO DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE.

II. JUROS DE OBRA. COMPROVADO O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, CONSUBSTANCIADO NO ATRASO DA ENTREGA DO IMÓVEL, A QUANTIA PAGA A TÍTULO DE "JUROS DA OBRA", NO PERÍODO DA MORA DA CONSTRUTORA, DEVE SER DEVOLVIDA AOS COMPRADORES. PRECEDENTES..

III. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DIANTE DA NÃO ENTREGA DO BEM. ADMITE-SE A FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO, CONFORME ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DESTA CORTE.

IV. ÔNUS SUCUMBENCIAIS REDISTRIBUÍDOS COM BASE NOS ARTS. 85 E 86 DO CPC.

APELAÇÃO DAS AUTORAS PROVIDA. RECURSO DAS RÉS DESPROVIDO. UNÂNIME.

Nas razões do recurso especial (fls. 1.583-1.595), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente aduziu dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 338 do CPC e 389, 402 e 403 do CC, argumentando que seria parte ilegítima para responder pela reparação dos danos reclamados pela parte recorrida, a título de lucros cessantes, pois teria atuado como mero agente financeiro, e

Acrescentou que, nos termos do art. 85, § 10, do CPC, *"a condenação por honorários deve ser reformada, visto que sendo o banco ilegítimo para responder pelos danos ocasionados pelo construtor, deve ser o banco excluído da lide, ou no mínimo ser a ação extinta em face do Banco, sendo assim, deve ser revogada a condenação do Banco ao pagamento de custas e honorários em favor da parte autora/recorrida"* (fl. 1.592).

Foram ofertadas contrarrazões, requerendo o arbitramento de honorários recursais (fls. 1.602-1.614).

O agravo (fls. 1.623-1.633) afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada, reiterando o pedido de honorários recursais (fls. 1.640-1.662).

É o relatório.

VOTO

A Corte local não se manifestou quanto aos arts. 85, § 10, e 338 do CPC sob o ponto de vista da parte recorrente. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios no ponto, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

O prequestionamento ficto pressupõe que a matéria considerada omitida tenha sido suscitada previamente nos embargos de declaração, seguida de indicação de violação do art. 1.022 do CPC no especial, o que não ocorreu.

Ademais, segundo a jurisprudência do STJ, *"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"* (AREsp n. 3.041.693/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026).

A propósito, *"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"* (AREsp n. 2.835.112/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026).

Com a mesma orientação:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DA OBRIGA. RESPONSABILIDADE DE BANCO QUE ATUA COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação de obrigação de fazer.

2. A jurisprudência do STJ se posiciona 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; inexistente quando figuram apenas como meros agentes financeiros" (REsp 2.194.612/PE, Terceira Turma, DJe 23/10/2025).

3. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

[...]

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.223.311/RS, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

[...]

3. A construtora e a Caixa Econômica Federal respondem solidariamente pelos danos físicos decorrentes de falhas na execução de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, dada a natureza de agentes executores de política habitacional para baixa renda.

[...]

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

(AREsp n. 2.622.740/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE AGENTE FINANCEIRO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão que reconheceu sua responsabilidade solidária com a construtora pelos danos

causados ao consumidor em razão do atraso na entrega de imóvel financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se o banco possui legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao consumidor; (II) saber se o contrato firmado entre as partes é válido e regular, afastando a responsabilidade do banco;

(III) saber se a negativação do nome do consumidor constitui exercício regular de direito; e (IV) saber se o banco pode ser considerado solidariamente responsável pelos danos causados pela construtora.

III. Razões de decidir

3. 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".

4. No caso, o eg. Tribunal de Justiça concluiu que o banco não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais de habitação, com obrigações previstas no contrato, incluindo a fiscalização da obra e a possibilidade de substituição da construtora em caso de atraso, razão pela qual responde solidariamente pelo inadimplemento da construtora.

5. A alteração da conclusão do acórdão acerca da atuação da instituição financeira como agente executor de política habitacional encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ. 6. A impertinência temática dos dispositivos legais apontados como ofendidos resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula 284 do STF.

7. A negativação do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes, motivada pelo abandono da obra pela construtora, não constitui exercício regular de direito da instituição financeira.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.986.356/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025.)

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que a parte recorrente era parte legítima para responder pelos prejuízos dos compradores oriundos do atraso na entrega da obra, porque sua atuação excedeu a figura de mero agente financeiro, agindo, em verdade, como agente executor de políticas federais de habitação para pessoas de baixa renda. Confira-se (fl. 1.576):

De plano, rejeito a preliminar.

A propósito da controvérsia, o entendimento do STJ sobre a (i) legitimidade da instituição financeira para figurar no polo passivo de demandas propostas por adquirentes de imóveis:

[...]

Ou seja, para que se reconheça a responsabilidade do banco pelo prejuízo experimentado pela parte autora, é necessário que aquele tenha agido como financiador da obra em si. Além disso, deve-se averiguar se o empreendimento foi financiado com recursos públicos, destinados ao implemento do direito constitucional à moradia.

Na hipótese, verifica-se que havendo financiado obra no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal (p. 25 e ss. do evento 3, DOC2), o qual subsidia a aquisição de moradia a famílias de baixa renda, mostra-se nítida a legitimidade da instituição financeira para integrar o polo passivo da ação.

Para entender de modo contrário, seria necessária nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, providências que, em sede de recurso especial, encontram óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Inalterado tal contexto fático, verifica-se que a decisão da Corte de origem está conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, motivo por que incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige, além da indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais a parte recorrente não se desincumbiu.

Ademais:

(i) *"é impossível conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice também para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional"* (AREsp n. 3.043.381/MS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025), e

(ii) *"a aplicação da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial, pois o entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ"* (AREsp n. 2.706.106/SE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025).

Não há falar em arbitramento de honorários recursais, visto que a parte recorrente foi condenada em honorários advocatícios sucumbenciais, na importância de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação (cf. fl. 1.578), patamar máximo previsto no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.190.009 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0073444-0

Número de Origem:

01511700122144 11700122144 1511700122144 50008540920178210015

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

AGRAVADO : JULIANA DE SOUZA BITTENCOURT

AGRAVADO : LISETE HOLTZ DE SOUZA

ADVOGADOS : MAURÍCIO RODRIGUES DE MELLO - RS088833

RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908

DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073

ILEN SANTOS APARECIDO - RS082420

INTERES. : M.AMERICA PARTICIPACOES LTDA - MASSA FALIDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026