SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3205018 - RJ (2026/0096126-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ILE CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA
ADVOGADOS	:	ARY JORGE ALMEIDA SOARES - RJ064904
		GILMAR BRUNIZIO - RJ149401
		ANNE LAGO VIANNA - RJ154072
		TIAGO BARBOSA DOS SANTOS - RJ167177
		TATIANA DUPIN ALMEIDA SOARES - RJ116579
		AMANDA POMPEO MANES AMARAL - RJ159060
AGRAVADO	:	LUIZ AIRES DE FIGUEREDO
ADVOGADO	:	FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DA ROCHA JÚNIOR - RJ171053

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CONDICIONADA À ATUAÇÃO CONTRATUAL. ÓBICES SUMULARES. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu o agravo para não conhecer do recurso especial em ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por danos estruturais em imóvel vizinho a conjunto habitacional vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira possui legitimidade passiva para responder por danos estruturais decorrentes da execução das obras de conjunto habitacional no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, à luz de sua atuação contratual.
3. Verificar se é possível, em recurso especial, revisar premissas fático-probatórias e cláusulas contratuais para atribuir responsabilidade diversa, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. Analisar se pode ser apreciada, em sede de recurso especial, a alegada violação ao art. 109, I, da CF.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ consolidou que a legitimidade passiva das instituições financeiras, em demandas relacionadas 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.

Documento eletrônico VDA59721082 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:56
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 98252091-2f74-4d07-8537-ae0aef14572d

6. As instâncias de origem concluíram que a construtora executou a obra e causou os danos estruturais no imóvel do consumidor, inexistindo vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial para responsabilizar a instituição financeira, razão pela qual se mantém a responsabilização da agravante.
7. A revisão das premissas fixadas pelo Tribunal estadual demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ, sendo o acórdão recorrido conforme a jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ).
8. A alegada violação ao art. 109, I, da CF não pode ser apreciada na via do recurso especial, sob pena de usurpação da competência do STF.

IV. Dispositivo

9. 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 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59721082 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:56
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 98252091-2f74-4d07-8537-ae0aef14572d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3205018 - RJ (2026/0096126-1)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ILE CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA
ADVOGADOS	:	ARY JORGE ALMEIDA SOARES - RJ064904
		GILMAR BRUNIZIO - RJ149401
		ANNE LAGO VIANNA - RJ154072
		TIAGO BARBOSA DOS SANTOS - RJ167177
		TATIANA DUPIN ALMEIDA SOARES - RJ116579
		AMANDA POMPEO MANES AMARAL - RJ159060
AGRAVADO	:	LUIZ AIRES DE FIGUEREDO
ADVOGADO	:	FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DA ROCHA JÚNIOR - RJ171053

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CONDICIONADA À ATUAÇÃO CONTRATUAL. ÓBICES SUMULARES. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu o agravo para não conhecer do recurso especial em ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por danos estruturais em imóvel vizinho a conjunto habitacional vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira possui legitimidade passiva para responder por danos estruturais decorrentes da execução das obras de conjunto habitacional no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, à luz de sua atuação contratual.

3. Verificar se é possível, em recurso especial, revisar premissas fático-probatórias e cláusulas contratuais para atribuir responsabilidade diversa, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Analisar se pode ser apreciada, em sede de recurso especial, a alegada violação ao art. 109, I, da CF.

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ consolidou que a legitimidade passiva das instituições financeiras, em demandas relacionadas 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.

6. As instâncias de origem concluíram que a construtora executou a obra e causou os danos estruturais no imóvel do consumidor, inexistindo vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial para responsabilizar a instituição financeira, razão pela qual se mantém a responsabilização da agravante.

7. A revisão das premissas fixadas pelo Tribunal estadual demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ, sendo o acórdão recorrido conforme a jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ).

8. A alegada violação ao art. 109, I, da CF não pode ser apreciada na via do recurso especial, sob pena de usurpação da competência do STF.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por ILE CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA, contra a decisão monocrática de fls. 573-580, e-STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 433, e-STJ):

> Apelação Cível. Ação de obrigação de fazer c/c indenizatória. Danos estruturais no imóvel do autor decorrentes de construção de conjunto habitacional vizinho. Sentença de procedência. Preliminar de incompetência suscitada em apelação, com pedido de declínio de competência para a Justiça Federal. Matéria passível de ser conhecida em qualquer tempo e grau de jurisdição. Não se trata de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal, uma vez que a construtora ré era a responsável direta pela execução das obras. Preliminar rejeitada. Precedentes do TJRJ. Responsabilidade da construtora, executora da obra, pelos danos causados ao imóvel do autor. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Nas razões de recurso especial (fls. 606-617, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: arts. 109, I, da CF e 112 do CPC.

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. 503-506, e-STJ.

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

Em juízo de admissibilidade (fls. 508-520, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo (fls. 525-534, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 552-555, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 573-580, e-STJ), o agravo foi conhecido para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (i) o entendimento desta Corte é 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) as instâncias de origem concluíram pela responsabilidade da recorrente para responder pelos vícios construtivos apresentados e rever essa questão encontra óbice na Súmula 7/STJ, e (iii) no tocante à alegada violação ao artigo 109, I, da CF, esta Corte tem entendimento firmado no sentido de que a via especial é inadequada para análise de arguição de contrariedade a texto constitucional, sob pena de usurpação da competência atribuída ao STF.

Daí o presente agravo interno (fls. 584-593, e-STJ), no qual a parte agravante reitera que o caso não cuida de vício no imóvel objeto do financiamento habitacional, nem de inadimplemento contratual perante o adquirente; trata-se de danos estruturais causados ao imóvel de terceiro — vizinho do conjunto habitacional —, decorrentes da execução das obras. Por fim, postula o afastamento da majoração dos honorários recursais por ausência dos pressupostos do 85, § 11, do CPC.

Não foi apresentada impugnação (fl. 598, 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.

1. Não prospera a tese apontada pelo ora agravante.

A recorrente aponta ofensa aos art. 112 do CPC, 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 (fls. 438-439, e-STJ):

> No mérito, aduz a apelante não possuir responsabilidade pelos danos ocorridos no imóvel do autor, sustentando que a responsabilidade por eventuais vícios de construção de imóvel financiado e destinado à população de baixa renda, no âmbito do programa “Minha Casa, Minha vida”, é da Caixa Econômica Federal.

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

> Frise-se que não há qualquer insurgência da apelante em relação aos danos suportados pelo autor, reconhecidos na sentença recorrida, cingindo-se a controvérsia, tão somente, à responsabilidade da construtora ré por tais danos.
>
> Nesse sentido, importa destacar que, em sede de contestação, a própria construtora ré afirma que é a responsável pela construção do conjunto habitacional em questão, conforme se observa nos seguintes excertos extraídos da referida peça de defesa (fls. 46/50):
>
> (...)
>
> Assim, tendo a construtora ré executado a obra, que ocasionou os danos estruturais no imóvel do autor, e em se considerando que a obrigação de indenizar decorre dos prejuízos de ordem material e moral sofridos por ele, cuja ocorrência não se questiona, induvidosa a responsabilidade da apelante pelo ressarcimento dos prejuízos causados.
>
> Reitera-se, por fim, que eventual responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal é irrelevante, vez que o consumidor pode exercer sua pretensão indenizatória contra qualquer um dos responsáveis solidários, como visto, cabendo à apelante, se assim entender, promover ação de regresso.

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,

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

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 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

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

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, as instâncias de origem concluíram que a recorrente, ao executar obras de construção de conjunto habitacional causou danos estruturais no imóvel da recorrida, ou seja, não há qualquer vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial, afastando a responsabilidade da CEF, para responder pelos vícios construtivos apresentados.

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

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

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

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.

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

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.

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.

2. No tocante à alegada violação ao artigo 109, I, da CF, esta Corte tem entendimento firmado no sentido de que a via especial é inadequada para análise de

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

arguição de contrariedade a texto constitucional, sob pena de usurpação da competência atribuída ao STF. Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. ANÁLISE DE OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA. 1. Ao Superior Tribunal de Justiça não cabe se manifestar sobre supostas violações de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal. (...) 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1763228/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 26/06/2020)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE. (...) 2. Nos termos do artigo 102 da Constituição Federal, reserva-se ao Supremo Tribunal Federal a competência para apreciar ofensas a dispositivos constitucionais. Desse modo, sob pena de usurpação, não pode o Superior Tribunal de Justiça analisar alegadas violações a dispositivos constitucionais. Precedentes. (...) 6. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido. (AgInt no AREsp 899.863/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. ANÁLISE DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, INCISO III, DO CPC/2015. (...) 2. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal. (...) 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1206969/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 13/04/2018)

3. Por fim, a parte agravante aduz que a majoração dos honorários se revela incabível, não havendo efetivo trabalho adicional do patrono da parte agravada apto a justificar a elevação da verba honorária.

Sobre esse aspecto, a Corte Especial do STJ, interpretando o artigo 85, § 11, do CPC/15, firmou o seguinte entendimento:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO EMBARGADO PUBLICADO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. PRESCRIÇÃO. REPARAÇÃO. DIREITOS AUTORAIS. ILÍCITO EXTRACONTRATUAL. ACÓRDÃO EMBARGADO CONFORME A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. (...) 5. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) **recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente**; e c) **condenação em honorários advocatícios desde a origem**

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

> **no feito em que interposto o recurso.** (...) 11. Agravo interno a que se nega provimento. Honorários recursais arbitrados ex officio, sanada omissão na decisão ora agravada. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, D Je 19/10/2017) [grifou-se]

No caso em apreço, os honorários foram majorados, na forma do art. 85, § 11, do CPC, diante do conhecimento do agravo, e não conhecimento do recurso especial, preenchidos os requisitos estabelecidos pela jurisprudência desta Corte Superior, acima citada e na forma do mencionado dispositivo legal.

Por conseguinte, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, foram majorados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor já fixado na origem, ou seja, observado o mínimo legal, de onde não há que se falar na redução postulada.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59380672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:02
Código de Controle do Documento: 4fb56596-daeb-4eb5-a3c4-71f9487d626b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.205.018 / RJ

Número Registro: 2026/0096126-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00299921220158190087 202624502046 299921220158190087

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

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 : ILE CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA
ADVOGADOS : ARY JORGE ALMEIDA SOARES - RJ064904
GILMAR BRUNIZIO - RJ149401
ANNE LAGO VIANNA - RJ154072
TIAGO BARBOSA DOS SANTOS - RJ167177
TATIANA DUPIN ALMEIDA SOARES - RJ116579
AMANDA POMPEO MANES AMARAL - RJ159060
AGRAVADO : LUIZ AIRES DE FIGUEREDO
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DA ROCHA JÚNIOR - RJ171053

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ILE CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA
ADVOGADOS : ARY JORGE ALMEIDA SOARES - RJ064904
GILMAR BRUNIZIO - RJ149401
ANNE LAGO VIANNA - RJ154072
TIAGO BARBOSA DOS SANTOS - RJ167177
TATIANA DUPIN ALMEIDA SOARES - RJ116579

Documento eletrônico VDA59620658 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 02:53:51
Código de Controle do Documento: 4f2b5374-fc1f-42ce-8d02-655e7d502f00

AMANDA POMPEO MANES AMARAL - RJ159060

AGRAVADO : LUIZ AIRES DE FIGUEREDO

ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DA ROCHA JÚNIOR - RJ171053

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59620658 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 02:53:51
Código de Controle do Documento: 4f2b5374-fc1f-42ce-8d02-655e7d502f00