



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.352.227 - RN (2012/0233217-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1. Controvérsia em torno da responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) por vícios de construção em imóveis vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial, cujo objetivo, nos termos do art. 10 da Lei nº 10.188/2001, é o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

2. Como agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a CEF é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, que permanecem de propriedade do referido fundo até que os particulares que firmaram contratos de arrendamento com opção de compra possam exercer este ato de aquisição no final do contrato.

3. Compete à CEF a responsabilidade pela entrega aos arrendatários de bens imóveis aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção.

4. Farta demonstração probatória, mediante laudos, pareceres, inspeção judicial e demais documentos, dos defeitos de construção no "Conjunto Residencial Estuário do Potengi" (Natal-RN), verificados com menos de um ano da entrega.

5. Correta a condenação da CEF, como gestora e operadora do programa, à reparação dos vícios de construção ou à devolução dos valores adimplidos pelos arrendatários que não mais desejem residir em imóveis com precárias condições de habitabilidade.

6. Inexistência de enriquecimento sem causa por se cuidar de medidas previstas no art. 18 do CDC

7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 24 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0233217-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.352.227 / RN

Números Origem: 200884000061725 538261 61722120084058400

PAUTA: 09/12/2014

JULGADO: 09/12/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Programas de Arrendamento Residencial PAR

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). MURILO OLIVEIRA LEITAO, pela parte RECORRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator, que determinou vista ao Ministério Público Federal para parecer.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.352.227 - RN (2012/0233217-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Egrégio Tribunal Regional Federal da 5ª Região, cuja ementa está assim redigida:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRECLUSÃO DE PRELIMINARES. IMÓVEL INCLUÍDO NO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. CAIXA. EMPRESA GESTORA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO DA AÇÃO. CONDENAÇÃO A REPARAÇÃO DOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. APELAÇÕES NÃO PROVIDAS.

1. Encontra-se preclusa a discussão acerca das preliminares de ilegitimidade, inadequação da via eleita e denunciação à lide, tendo em conta que as mesmas foram analisadas e rejeitadas pelo magistrado, através de decisão interlocutória datada de 09/10/2008, sem interposição de recurso.

2. O imóvel objeto da presente demanda encontra-se vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial, que possui como objetivo, nos termos do art. 10 da Lei instituidora nº 10.188/2001, o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

3. Na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a Caixa é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, que serão de propriedade do referido fundo até que os particulares que firmaram contratos de arrendamento com opção de compra possam exercer este ato de aquisição no final do contrato. Cabe à CAIXA a responsabilidade pela entrega aos arrendatários de bens imóveis aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção. (AC 200484000088087, Desembargador Federal Emiliano Zapata Leitão, TRIF5 - Quarta Turma, DJE - Data:: 16/09/2010 - Página::518.)

4. Encontra-se demonstrado, através de diversos laudos, pareceres,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inspeção judicial e documentos que instruíram o feito, os defeitos de construção no Conjunto Residencial Estuário do Potengi, verificados com menos de um ano da entrega. O fato de se tratar de empreendimento direcionado a população de baixa renda com limitação orçamentária para edificação, não pode ser utilizado como justificativa para realização de projeto errado, com emprego de material de baixa qualidade, instalação de rede de abastecimento de gás e energia elétrica precários, uma vez que a moradia é direito constitucionalmente garantido. Não direito a qualquer moradia, mas a um lugar apto a abrigar dignamente famílias já tão massacradas socialmente em face da baixa condição financeira.

5. Antes de qualquer direito, deve-se respeitar a dignidade da pessoa humana, postulado básico da nossa constituição. Os projetos sociais, dentre eles os que garantam o direito à moradia, devem ser planejados e executados com o fim de proporcionar àqueles que mais necessitam, um lugar digno para morar, com um mínimo de condição de se habitar com segurança e salubridade.

6. Necessidade de um estudo de todas as obras necessárias ao empreendimento, que culmine na elaboração de um projeto de engenharia a ser idealizado pela equipe de três engenheiros indicados pelo CREA/RN para atuar em auxílio ao juízo, que contemple proposta de solução técnica definitiva para todos os vícios de construção detectados na área comum e em cada um dos 128 apartamentos.

7. Não configuração de litigância de má-fé, pois as escusas apresentadas pela CAIXA para demora havida na contratação e ultimação dos serviços de engenharia foram justificadas. Ademais, a demora se deu em decorrência da burocracia que a empresa pública está obrigada a seguir para contratação da empresa prestadora de serviços, por se tratar de recursos públicos, problema que não voltará a acontecer pois a continuidade dos serviços será feita pela mesma empresa que já realizou, satisfatoriamente, as obras de impermeabilização da laje de cobertura, sob a supervisão dos peritos judiciais.

8. Apenas após a elaboração do projeto, ao qual foi fixado prazo para apresentação, é que será possível planejar a sua execução, estabelecendo-se prazo razoável para término das obras, evitando-se retrabalho e desperdício do dinheiro público.

9. Em face dos serviços já realizados pela CAIXA no Residencial Estuário do Potengi e daqueles que serão executados, não há que se falar em ressarcimento de reformas realizadas por iniciativa dos próprios arrendatários.

10. Apelações não providas.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Em suas razões recursais, aduziu violado os arts. 844 e 845 do CCB, pois a condenação alternativa à devolução de tudo o quanto os arrendatários dos imóveis pagaram desde a contratação a título de taxa de arrendamento no programa de arrendamento residencial, caso desejem resolver os contratos celebrados, configuraria enriquecimento sem causa. Ressaltou que o programa disciplinado pela Lei 10.188/01 visa garantir moradia à população de baixa renda, dependendo, assim, das contribuições dos arrendatários para conservar o equilíbrio financeiro do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Pediu o provimento do recurso.

Houve contrarrazões.

O recurso especial foi admitido na origem.

Dada vista ao Ministério Público Federal, o *Parquet* pugnou pelo não conhecimento do recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.352.227 - RN (2012/0233217-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes colegas.

Antecipo que o recurso especial não merece provimento.

A questão é de simples solução, em que pese a relevância da discussão de fundo, vertida pelo Ministério Público Federal em sede de ação civil pública formulada contra a CEF, acerca do direito à indenização e/ou resolução dos contratos de arrendamento residencial entabulados pelos moradores do "Residencial Estuário do Potengi", na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, tendo em vista a existência de sérios vícios construtivos nos imóveis objeto do Programa de Arrendamento Residencial, disciplinado pela Lei 10.188/01.

A sentença julgou procedentes os pedidos, registrando, no que interessa para a solução do presente recurso, que:

O fato de o empreendimento ser voltado à população de baixa renda e de ter limitação orçamentária para a edificação, a recomendar a utilização de materiais de acabamento compatíveis com o custo mínimo da construção civil, não significa autorização para realização de projeto errado, para a economia de concreto, ferro, posteamento, telhas e fossas, para a instalação de rede de abastecimento de gás e de energia elétrica extremamente precária, e/ou para utilização de materiais diversos, a exemplo de corrimões nas escadas, cerâmicas e azulejos, tão ruins cuja durabilidade não atinge sequer cinco anos de uso. (...)

Morar em um Conjunto Residencial com 128 famílias, em uma área desprovida de saneamento e sem uma fossa séptica corretamente dimensionada e construída para conter a demanda de dejetos, também é muito constrangedor e não é prejudicial só às famílias, mas também ao meio ambiente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É bom lembrar que o Conjunto fica situado quase às margens do Rio Potengi, cartão postal de Natal/RN, e que a falta de tratamento adequado da drenagem das águas pluviais e do material mal cheiroso, oriundo de excreção humana, atrai ratos, mosquitos e desvaloriza a paisagem, além de poder contaminar o rio e o lençol freático que abastece a maior parte das residências da cidade, sendo digno de nota que é público e notório o problema da contaminação do aquífero desta capital pelo nitrato que vem sendo levado à mesa da população que cozinha com água encanada, por causa de ações desrespeitosas dessa natureza.

É certo que atualmente os transtornos ocasionados por infiltração nas lajes de cobertura dos blocos de apartamentos e aqueles oriundos do desabamento das lajes de cobertura das fossas sépticas foi parcialmente resolvido, mas igualmente antever, com clareza, a péssima qualidade do material empregado e os erros do projeto que levaram a essa triste realidade de desperdício e desrespeito para com os cidadãos.

Além de os moradores terem sido obrigados a conviver com chuva invadindo a área das escadas e a área dos apartamentos, principalmente os situados no último andar, de a fossa ter sido erroneamente executada a ponto de constantemente vazar e de ter desabado, de a falta de drenagem provocar assoreamento, as imagens trazidas a lume e os laudos dos bombeiros e dos peritos listam defeitos na rede elétrica e na distribuição do gás, estando atualmente o condomínio ameaçado de não mais poder contar com o serviço de abastecimento de gás encanado porque a empresa encarregada da distribuição aponta defeitos estruturais incompatíveis com a segurança, estando temerosa pela integridade física de seus funcionários.

O acórdão recorrido manteve integralmente a sentença, registrando que os lamentáveis defeitos construtivos começaram a aparecer com menos de um ano de entrega da obra.

A demandada vem, agora, sustentar, no presente recurso especial, a violação aos arts. 884 e 885 do CCB, pois a sentença teria condenado a ré à devolução, em optando os arrendatários pela resolução do contrato, do que pagaram a título de taxa de arrendamento até o desfazimento do negócio.

Inexiste violação aos arts. 884 e 885, pois causa, inegavelmente, há para



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a devolução aos arrendatários dos valores por eles despendidos para residir em imóvel que apresentou assomados problemas.

A instância de origem foi categórica em reconhecer o cometimento de ilícito contratual por parte da demandada, causa da possível resolução do negócio àqueles que assim o optarem.

Em programa de arrendamento residencial, atuando a ré como gestora do Fundo de Arrendamento Residencial e operadora do programa, com a missão de proceder à aquisição, à construção, à recuperação e à venda de imóveis, entregaram-se aos arrendatários casas que não possuíam condições de habitabilidade, advindo, daí, grave desconforto e penúria aos moradores.

Por outro lado, os danos remanescem e as obras às graves deficiências encontradas, por certo, tardarão a findar.

Ou seja, os incômodos que foram causados, e aqueles que ainda advirão, são suficientes a fazer resolvido o contrato e devolvidos, os arrendatários que assim optarem, ao seu *status* anterior.

Ora, em que pese a aquisição do imóvel arrendado configure uma opção ao arrendatário ao final do período do arrendamento, o programa, não se deslembre, visa a sanar o problema da moradia das populações de baixa renda, e o alcance desse objetivo, inegavelmente, dar-se-ia com a aquisição, ao final, do imóvel objeto do arrendamento.

A própria escolha de um arrendamento, ao invés da locação, já enuncia, ao menos em tese, a pretensão do arrendatário vir a adquirir o imóvel.

Na hipótese dos autos, os arrendatários optaram por participar de programa de arrendamento, ingressaram em imóvel no qual depositaram o desejo de constituir sua morada, procedendo ao paulatino pagamento das parcelas mensais, para, em um futuro não tão distante, quiçá adquiri-lo.

O panorama, todavia, alterou-se sobremaneira no curso do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

relacionamento contratual.

Os problemas construtivos surgiram, inviabilizando aos contratantes residir condignamente nos bens.

Efetivamente os danos construtivos poderão vir a se tornar passado, ante a condenação da CEF a repará-los, mas, até que isso ocorra (se é que virá a ocorrer) a contento, as provações a que terão de passar os arrendatários continuarão.

Assim, a própria ré, pela total incúria com o bem que entregou ao arrendamento, que um muito dissonou do projeto apresentado, além dos outros vários defeitos apresentados, deu a causa à resolução, tendo, agora, de proceder à devolução do quanto adimpliram para um dia adquirir o bem, especialmente por que ela própria inviabilizou-lhes optar pela aquisição de imóvel que remanesce inabitável.

Aliás, essas alternativas conferidas aos adquirentes desses imóveis estão previstas no artigo 18 do CDC, quando regula os efeitos dos vícios de qualidade do produto, nos seguintes termos:

Art. 18. *Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.*

§ 1º *Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:*

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

III - o abatimento proporcional do preço.

Finalmente, na jurisprudência desta Corte, localizei um precedente da Quarta Turma em que é feita a distinção da responsabilidade da CEF, quando atua apenas como agente financeiro ou como agente executor das políticas públicas federais, como no caso, sendo a seguinte a ementa do acórdão, *verbis*:

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PEDIDO DE COBERTURA SECURITÁRIA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE.

1. Ação em que se postula complementação de cobertura securitária, em decorrência danos físicos ao imóvel (vício de construção), ajuizada contra a seguradora e a instituição financeira estipulante do seguro. Comunhão de interesses entre a instituição financeira estipulante (titular da garantia hipotecária) e o mutuário (segurado), no contrato de seguro, em face da seguradora, esta a devedora da cobertura securitária. Ilegitimidade passiva da instituição financeira estipulante para responder pela pretendida complementação de cobertura securitária.

2. A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.

3. Nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro em sentido estrito, não ostenta a CEF legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada. Sua responsabilidade contratual diz respeito apenas ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, à liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e à cobrança dos encargos estipulados no contrato. A previsão contratual e regulamentar da fiscalização da obra pelo agente financeiro justifica-se em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, sendo de se ressaltar que o imóvel lhe é dado em garantia hipotecária.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Hipótese em que não se afirma, na inicial, que a CEF tenha assumido qualquer outra obrigação contratual, exceto a liberação de recursos para a construção. Não integra a causa de pedir a alegação de que a CEF tenha atuado como agente promotor da obra, escolhido a construtora ou tido qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

5. Recurso especial provido para reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam do agente financeiro recorrente.

(REsp 1.102.539/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe 06/02/2012)

Portanto, mostraram-se plenamente corretas as conclusões tanto da sentença, quanto do acórdão recorrido, para o deslinde da controvérsia.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0233217-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.352.227 / RN

Números Origem: 200884000061725 538261 61722120084058400

PAUTA: 24/02/2015

JULGADO: 24/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação -
Programas de Arrendamento Residencial PAR

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.