



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.527.863 - SC (2015/0085898-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CLAILTON AGEMIRO DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : ALESANDRA CRISTINA VIEIRA
ADVOGADOS : FERNANDO ROBERTO TELINI FRANCO DE PAULA - SC015727
DAYANA DALLABRIDA E OUTRO(S) - SC023196
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS - DF008540
AGRAVADO : RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA -
PALHOCA III - SPE LTDA
ADVOGADO : JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165
AGRAVADO : IMOBILIARIA CASTAGNARA E CASTAGNARA LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : GRAZIELI DA SILVA E OUTRO(S) - SC032234

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. ILEGITIMIDADE DA CEF PARA RESPONDER PELOS DANOS DECORRENTES DA DEMORA. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIACÃO, DADA A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal *a quo*, analisando o acervo fático-probatório dos autos, afastou a responsabilidade da CEF para responder pelos consectários decorrentes do atraso na entrega do imóvel, uma vez que não há nenhuma prova de sua atuação como agente executor de políticas federais. Rever tal conclusão demanda o imprescindível reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que não se admite nesta instância extraordinária, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de junho de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.527.863 - SC (2015/0085898-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por Clailton Agemiro de Oliveira e Alesandra Cristina Vieira contra decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 852):

RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ILEGITIMIDADE DA CEF. AGENTE FINANCEIRO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Sustentam os agravantes que "não é necessário reexame de prova para verificar que a CEF, neste caso, não agiu apenas como mero agente financeiro" (e-STJ, fl. 859).

Aduzem, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial quanto à legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, em razão de atraso em obra do programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida" (e-STJ, fl. 860).

Por fim, pleiteiam a reconsideração da decisão agravada.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 866-869).

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.527.863 - SC (2015/0085898-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Com efeito, a análise da legitimidade da CEF para responder pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel está relacionada com a forma de sua atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação: ora como agente financeiro, não respondendo pelos respectivos prejuízos, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradias a pessoas de baixa ou baixíssima renda, respondendo pelos citados danos.

Nessa linha de entendimento, confirmam-se os seguintes julgados desta Corte (sem grifo no original):

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) e a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica *sub judice* ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1.534.952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/2/2017, DJe 14/2/2017 - sem grifo no original)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSOS ESPECIAIS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SFH. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. SEGURADORA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE.

1. 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.

2. 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. Precedentes da 4ª Turma.

3. Caso em que se alega, na inicial, que o projeto de engenharia foi concebido e aprovado pelo setor competente da CEF, prevendo o contrato, em favor da referida empresa pública, taxa de remuneração de 1% sobre os valores liberados ao agente promotor e também 2% de taxa de administração, além dos encargos financeiros do mútuo.

Consta, ainda, do contrato a obrigação de que fosse colocada "placa indicativa, em local visível, durante as obras, de que a construção está sendo executada com financiamento da CEF". Causa de pedir deduzida na inicial que justifica a presença da referida empresa pública no polo passivo da relação processual. Responsabilidade da CEF e dos demais réus que deve ser aferida quando do exame do mérito da causa.

4. Recursos especiais parcialmente providos para reintegrar a CEF ao polo passivo da relação processual. Prejudicado o exame das demais questões. (REsp 1.163.228/AM, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 9/10/2012, DJe 31/10/2012 - sem grifo no original)

Na hipótese, o Tribunal *a quo*, analisando o acervo fático-probatório dos autos, afastou a responsabilidade da CEF para responder pelos consectários decorrentes do atraso na entrega do imóvel, tendo em vista que não há nenhuma prova de sua atuação como agente executor de políticas federais. Essa é a conclusão que decorre dos excertos do aresto impugnado, acostados às fls. 625-629 (e-STJ), conforme transcrição abaixo:

Nas ações em que se pretende indenização relativa a problemas na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

construção e entrega do imóvel, com base na responsabilidade civil, sem pedido de cobertura securitária, a CEF não possui legitimidade para figurar no pólo passivo.

O imóvel foi financiado à parte autora e não há obrigatoriedade alguma da empresa pública relativamente aos alegados vícios de construção. Haveria a responsabilidade se a CAIXA houvesse participado da construção do bem.

Assim, é incontestável a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para responder pelos vícios de construção do imóvel que apenas financiou a aquisição do bem. O entendimento firmado está alinhado à orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de reconhecer que a responsabilidade contratual da Caixa Econômica Federal '...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.'

No caso presente, não há qualquer prova de que a Caixa Econômica Federal tenha participado do empreendimento no sentido de fiscalizar a realização das obras ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. **Agiu ela apenas como agente financeiro que emprestou o dinheiro aos autores para a aquisição das moradias.**

(...)

Em assim sendo, considerando que a participação da CEF, na relação jurídica *sub judice*, ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fins de aquisição do imóvel, não há conferir-lhe responsabilidade pelos alegados vícios de construção, impondo-se o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, bem como da incompetência deste Juízo Federal para processar e julgar a demanda.

Desse modo, não há como alterar a cognição exarada na decisão recorrida e acolher a tese recursal, a fim de reconhecer a responsabilidade da ora agravada, pois demandaria o imprescindível reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que não se admite nesta instância extraordinária, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Cabe registrar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea *c* do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

Assim, em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0085898-9

AgInt no
REsp 1.527.863 / SC

Números Origem: 50087901320134047200 50130608020134047200 SC-50130608020134047200

PAUTA: 20/06/2017

JULGADO: 20/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CLAILTON AGEMIRO DE OLIVEIRA
RECORRENTE	: ALESANDRA CRISTINA VIEIRA
ADVOGADOS	: FERNANDO ROBERTO TELINI FRANCO DE PAULA - SC015727 DAYANA DALLABRIDA E OUTRO(S) - SC023196
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912 SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS - DF008540
RECORRIDO	: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
RECORRIDO	: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - PALHOCA III - SPE LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165
RECORRIDO	: IMOBILIARIA CASTAGNARA E CASTAGNARA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADO	: GRAZIELI DA SILVA E OUTRO(S) - SC032234

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CLAILTON AGEMIRO DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	: ALESANDRA CRISTINA VIEIRA
ADVOGADOS	: FERNANDO ROBERTO TELINI FRANCO DE PAULA - SC015727 DAYANA DALLABRIDA E OUTRO(S) - SC023196
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912 SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS - DF008540
AGRAVADO	: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO	: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - PALHOCA III - SPE LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165
AGRAVADO	: IMOBILIARIA CASTAGNARA E CASTAGNARA LTDA - MICROEMPRESA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADVOGADO : GRAZIELI DA SILVA E OUTRO(S) - SC032234

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.