

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1813880 - RN (2019/0134308-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ANITA DANTAS EMERENCIANO
ADVOGADO : LUANA DANTAS EMERENCIANO E OUTRO(S) -
RN008990
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -
PE010447
MARCELA PORTELA NUNES BRAGA - DF029929

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA. **1.** RESPONSABILIDADE PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF AFASTADA. SÚMULA 83 DO STJ. **2.** AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Casa, incide, na hipótese, o enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e c, do permissivo constitucional. Precedentes.

2. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Anita Dantas Emerenciano contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 440):

RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA. RESPONSABILIDADE PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF AFASTADA. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Nas razões recursais, a agravante sustenta a legitimidade passiva da CEF, porquanto não exerce apenas o papel de agente financeiro. Pontua que a instituição garantidora da conclusão da obra coloca a Caixa Econômica Federal na cadeia de fornecimento da própria construção dos imóveis, e, nesses termos, deve responder solidariamente pelos eventuais atrasos, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor. Pleiteia a reintegração da Caixa Econômica Federal à posição de devedor solidário da obrigação de reparar os danos materiais sofridos.

Pleiteia a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pela Turma julgadora.

Impugnação às fls. 469-474 (e-STJ).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.880 - RN (2019/0134308-0)

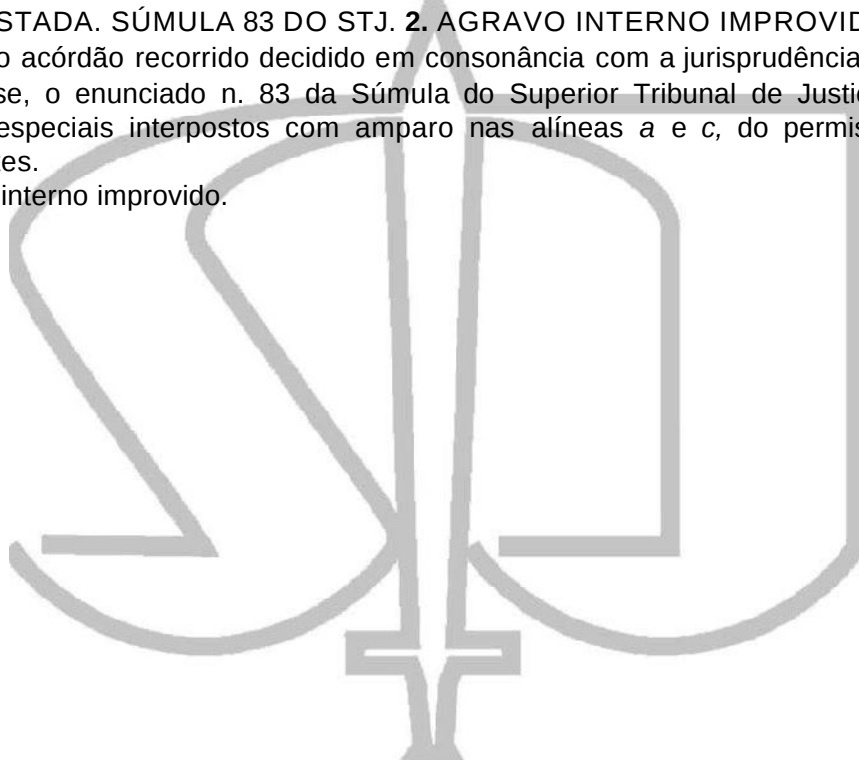
RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ANITA DANTAS EMERENCIANO
ADVOGADO : LUANA DANTAS EMERENCIANO E OUTRO(S) - RN008990
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -
PE010447
MARCELA PORTELA NUNES BRAGA - DF029929

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA. **1.** RESPONSABILIDADE PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF AFASTADA. SÚMULA 83 DO STJ. **2.** AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Casa, incide, na hipótese, o enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e c, do permissivo constitucional. Precedentes.

2. Agravo interno improvido.



VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos pela parte insurgente não são capazes de modificar as conclusões da decisão agravada.

No tocante à ilegitimidade da CEF nas ações de indenização decorrentes de vício na construção do imóvel, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, é importante fazer a distinção existente entre duas situações diversas, quais sejam, quando aquela instituição financeira atuar como mero agente financeiro ou quando for executor de políticas federais de promoção de moradia.

Dessa forma, quando atuar meramente como agente financeiro, não será parte legítima para figurar no polo passivo da demanda indenizatória pelos vícios na construção do imóvel, ficando sua responsabilidade limitada à liberação do empréstimo.

Todavia, quando realiza atividade distinta daquela própria de agente financeiro em *stricto sensu*, a CEF tem legitimidade para responder por vícios de construção, justificando a sua integração ao polo passivo da relação processual. Nesses casos, a CEF assume responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários. Os papéis desenvolvidos em parceria pela construtora e pelo agente financeiro poderão levar à vinculação de ambos ao negócio jurídico, acarretando responsabilidade solidária.

Sendo assim, a legitimidade *ad causam* é definida em função de elementos fornecidos pelo direito material, e, a depender dos fatos narrados na inicial (causa de pedir), será possível identificar hipóteses em que haja culpa *in eligendo* da CEF na escolha da construtora e do terreno, na elaboração e acompanhamento do projeto, entre outras.

Confiram-se:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PARA RESPONDER POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA.

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto

as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

3. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp n. 1.203.882/MG, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2013, DJe 26/2/2013 - sem grifo no original).

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, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012, DJe 31/10/2012 - sem grifo no original).

Aponta-se que a convicção constante do acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que a responsabilidade do agente financeiro subsiste apenas caso tenha atuado na elaboração do projeto, na execução ou na fiscalização do empreendimento, sendo afastado o seu comprometimento quando atuar estritamente em sua atividade-fim.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SEGURO HABITACIONAL. EXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AGENTE FINANCEIRO ATUANDO EM SENTIDO ESTRITO. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE NA FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Esta Corte Superior possui entendimento pacífico no sentido de que a seguradora tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação que cinge contrato de seguro habitacional, regido pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação.

2. O agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito.

3. No presente caso, a responsabilidade contratual do agente financeiro 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, razão pela qual não se cristaliza hipótese de solidariedade no caso sob exame.

4. Ademais, o acolhimento da pretensão recursal, no sentido de verificar a responsabilidade do agente financeiro em tais hipóteses, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, providências vedadas em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.193.639/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/4/2018, DJe 20/4/2018 - sem grifo no original).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO AGENTE FINANCEIRO. ATUAÇÃO OU NÃO NO PROJETO DE EXECUÇÃO OU FISCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. NÃO EXAME PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 07/STJ. 1. Nas ações em que se discute acerca da indenização decorrente de vícios de construção de imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro de Habitação, o agente financeiro somente terá legitimidade passiva ad causam quando tenha atuado no projeto de execução ou fiscalização do empreendimento. 2.

Não tendo o Tribunal de origem discutido acerca da atuação ou não do agente financeiro no projeto de execução ou fiscalização do empreendimento, impossível o exame da questão em recurso especial, ante o óbice sumula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.587.794/PR, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/4/2017, DJe 18/4/2017).

Portanto, não há como derruir o desfecho dado à causa pelas instâncias ordinárias, assentando que, embora as condições do financiamento sejam regidas pelo Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida, é indevido atribuir incumbência à CEF por eventuais vícios construtivos no imóvel objeto de mútuo, visto que a sua atuação foi restrita apenas como agente financiador, não atuando como executor ou gestor da obra.

Na hipótese ora em análise, ao dirimir a controvérsia, o Tribunal *a quo* reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF, pelos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 218-219):

Por outro lado, a Caixa Econômica Federal e a construtora foram condenadas, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais em favor da parte demandante, correspondente aos valores que despendeu a título de aluguel residencial no período entre a expiração do prazo para entrega do empreendimento e a efetiva disponibilização do imóvel adquirido, em condições de habitabilidade, quantum a ser igualmente apurado por ocasião da liquidação desta sentença.

Contudo, a Caixa Econômica Federal deve ser excluída da dita responsabilidade, porquanto o contrato, conquanto impor ao banco o dever de adotar providências para término da obra em caso de mora da construtora, não menciona em momento algum que ele arcará com as consequências do atraso na entrega do imóvel, sendo indubitoso, juridicamente, que (i) solidariedade não se presume, além de, faticamente, (ii) o banco haver, sim, adotado a providência contratualmente ajustada (acionando a seguradora).

Nesse contexto, independente de se tratar de contrato de mútuo habitacional regido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (destinado a pessoas de baixa renda) e de eventualmente se reconhecer a nulidade da cláusula do Fundo Garantidor da Habitação – FGHAB – que exclui a responsabilidade do agente financeiro, não se reconhece que a CEF seja responsável pelo atraso na entrega do imóvel, porquanto atuou meramente como financiadora do bem objeto de compra e venda, o que é suficiente para ilidir futuro dever de indenizar, nos moldes da jurisprudência desta Corte.

Assim, incide ao caso a Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.813.880 / RN

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0134308-0

Número de Origem:

08010877420154058400 8010877420154058400

Sessão Virtual de 24/09/2019 a 30/09/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANITA DANTAS EMERENCIANO

ADVOGADO : LUANA DANTAS EMERENCIANO E OUTRO(S) - RN008990

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447

MARCELA PORTELA NUNES BRAGA - DF029929

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANITA DANTAS EMERENCIANO

ADVOGADO : LUANA DANTAS EMERENCIANO E OUTRO(S) - RN008990

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447

MARCELA PORTELA NUNES BRAGA - DF029929

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de setembro de 2019