



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.102.539 - PE (2008/0264049-0)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DIOGO MELO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : WILTON ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

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.

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.

ACÓRDÃO

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Ministra Maria Isabel



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gallotti, dando provimento ao recurso, no que foi acompanhada pelos Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo, a Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial. Vencido o Relator, Ministro Luis Felipe Salomão, que lhe negava provimento.

Lavrará o acórdão a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti. Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros Raul Araújo e João Otávio de Noronha. Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 09 de agosto de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.102.539 - PE (2008/0264049-0) (f)

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DIOGO MELO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : WILTON ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Maria de Lourdes de Almeida e outros seis autores ajuizaram ação objetivando indenização, cumulada com obrigação de fazer, em face de Caixa Seguradora S/A e Caixa Econômica Federal (CEF), noticiando que são moradores do Condomínio Habitacional Pinheiros, bloco 3-A, localizado em Recife/PE, cuja obra foi financiada e fiscalizada pela Caixa Econômica Federal, e que desde a entrega dos apartamentos vêm os mutuários e moradores reclamando, sem sucesso, dos vícios e defeitos de construção do empreendimento, bem como da ausência de registro da incorporação. Somente após o Ministério Público Estadual tomar ciência do fato, bem como comprovado o risco de desabamento, é que a CEF e Caixa Seguradora compeliram os moradores do Condomínio Pinheiros a desocupar os apartamentos, para que fossem iniciadas as obras de recuperação. A ação proposta, destarte, pretende ressarcimento de todos os danos decorrentes dos vícios de construção, inclusive os havidos em razão da desocupação das unidades habitacionais, quais sejam, o pagamento de aluguel no valor de R\$ 500,00 mensais, taxa de condomínio, IPTU e conta de energia, pedido compatível com a locação de imóvel do mesmo padrão popular daquele então financiado.

O Juízo Federal da 6ª Vara da Seção Judiciária de Pernambuco concedeu parcialmente a antecipação da tutela pleiteada, asseverando, no particular à legitimidade da CEF para responder à demanda, o seguinte:

"É lícito cogitar-se da responsabilidade da Caixa Econômica Federal e da seguradora quanto aos possíveis defeitos da construção financiada, imputando-lhe, também, as despesas desembolsadas pelo mutuário, em virtude desses defeitos ou da desocupação forçada (aluguel etc.).

Deveras, o agente financeiro, efetuando a fiscalização técnica, obriga-se a garantir o resultado da construção, segundo os padrões de normalidade, porque o mutuário constitui-se na parte vulnerável na negociação, e sem dúvida passa a confiar nessa atuação de cunho técnico" (fl. 41).

Contra essa decisão, a CEF interpôs agravo de instrumento, alegando, essencialmente, ilegitimidade passiva, inexistência dos requisitos para a concessão da antecipação de tutela, impossibilidade de atribuir-se responsabilidade solidária entre o agente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

financeiro e a seguradora, inexistência do dever de fiscalização da obra por parte do agente financeiro e, ainda, benefício de ordem (fls. 02/11).

O agravo foi improvido, nos termos da seguinte ementa:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO. SFH. RISCO DE DESABAMENTO. DESOCUPAÇÃO FORÇADA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL E DEMAIS DESPESAS. RESPONSABILIZAÇÃO DA CEF E DA SEGURADORA. MEDIDA EMERGENCIAL.

- Insurge-se a CEF em face de decisão que deferiu parcialmente a antecipação de tutela requerida no sentido de atribuir-lhe a responsabilidade solidária com a Caixa Seguros, para que as mesmas depositem em juízo(50% para cada qual) as despesas necessárias à desocupação das unidades residenciais, desde janeiro de 2005, além do pagamento das despesas de permanência nos imóveis alugados, inclusive a quantia mensal de até R\$ 500,00(quinhentos reais) por apartamento, a título de aluguel, enquanto perdurar a reforma do prédio.

- A responsabilidade solidária em relação às despesas desembolsadas pelo mutuário, em virtude da desocupação forçada, trata-se de uma medida emergencial, em face do risco de desabamento do imóvel. Assim, mesmo que não haja previsão contratual acerca dessas despesas, deve-se custear uma alternativa habitacional compatível durante as obras de recuperação, é, no mínimo, o que se pode esperar para a preservação da integridade física dos seus ocupantes.

- Ademais, mesmo que haja previsão contratual por parte da Seguradora – Caixa Seguros - em custear os encargos do financiamento durante o período de desocupação, não constitui *bis in idem* o pagamento de aluguel por parte da CEF, haja vista que os mutuários dos apartamentos interditados não deram causa ao fato que ensejou tal responsabilização, portanto, devem ser compensados pelos transtornos sofridos.

- A reforma do imóvel já está em curso, sendo realizada às expensas da seguradora, de modo a reconhecer o comprometimento da construção financiada pela Caixa Econômica Federal.

- Agravo de instrumento improvido e agravo regimental prejudicado". (fl. 152)

Sobreveio recurso especial fulcrado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no qual alega, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 186 e 265 do Código Civil, batendo-se a Caixa por sua ilegitimidade para figurar no pólo passivo da demanda.

A CEF, em essência, sustenta que "nunca celebrou, nem com a construtora responsável pela obra, nem com a vendedora do imóvel e nem com a parte Recorrente, qualquer contrato onde tenha assumido responsabilidade por eventuais danos físicos ocorridos no imóvel em questão" (fl. 159); que "não pode ser responsabilizada pelos danos sofridos pelo imóvel em comento, quer os ditos danos tenham sido decorrentes de vício de construção, da má utilização do imóvel ou de acidente. Em outras palavras, qualquer que seja a origem dos danos apresentados pelo imóvel em questão, não há como se imputar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidade à CAIXA" (fl. 159); que "só possuía a obrigação legal de vistoriar e fiscalizar a obra com o único intuito de verificar se os recursos estão sendo liberados de acordo com o cronograma físico-econômico do projeto, de modo a garantir a conclusão da obra" (fl. 161).

Sem contrarrazões, o especial foi admitido na origem como representativo da controvérsia, nos termos da Resolução n.º 08/2008 do STJ (fls. 184/185), decisão corroborada pelo então Relator, e. Ministro Carlos Fernando Mathias (fl. 190).

A União veio, às fls. 243/246, requerer seu ingresso no feito como interveniente.

A CEF, às fls. 249/251, requereu a desafetação do processo, ao argumento de que a causa debatida havia sido resolvida nos moldes do art. 543-C do CPC, quando do julgamento do REsp. n.º 1.091.393/SC, de relatoria do e. Ministro Carlos Fernando Mathias.

A Coordenadoria da Segunda Seção informou, às fls. 259/260, que a questão versada nos presentes autos - responsabilidade solidária da CEF por vícios na construção de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação - não teria sido debatida no aludido paradigma por ausência de prequestionamento, razão pela qual indeferi o pedido de desafetação (fls. 268).

O Ministério Público Federal, mediante parecer subscrito pelo i. Subprocurador-Geral da República Henrique Fagundes Filho, opinou pelo conhecimento parcial e provimento do recurso especial (fls. 271/279).

Finalmente, a CEF peticionou, uma vez mais, requerendo a correção do despacho de afetação ao argumento de não condizer com a matéria efetivamente tratada nos autos (fl. 281).

Na assentada do dia 22.09.2010, a e. Segunda Seção entendeu por bem desafetar o presente recurso da sistemática prevista no art. 543-C do CPC.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.102.539 - PE (2008/0264049-0) (f)

VOTO VENCIDO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Do pedido da União para ingressar no feito.

A União requer a intervenção nos autos, ao argumento de eventual prejuízo econômico, já que a indenização pleiteada pelos autores, indiretamente, poderá recair sobre fundo público administrado pela CEF.

Pedido semelhante foi realizado por ocasião do julgamento do REsp. 1.091.393, e o fundamento do então Relator, e. Ministro Carlos Fernando Mathias, para deferir o ingresso do ente público, foi o seguinte:

"No tocante ao pedido da União de intervenção no feito, com supedâneo no art. 5º da Lei 9.469/97, em princípio, nada obstará que integrasse a lide na condição de assistente.

Isto porque, a faculdade conferida pela Lei 9.469/97, em seu art. 5º, sobre a intervenção da União nas causas em que figurarem, como autores ou réus, entes da administração indireta, processualmente não é senão uma espécie de assistência, "assistência anômala" na expressão de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart. (MARINONI, Luiz Guilherme e ARENHART, Sérgio Cruz, "apud" BUENO, Cássio Scarpinella. *Partes e Terceiros no Processo Civil Brasileiro*, p. 200. Saraiva: São Paulo, 2006.).

No entanto, enfatize-se que, na presente hipótese, a Caixa Econômica Federal pretende integrar o polo passivo da lide, deslocando-se, por conseguinte, a competência para o julgamento do feito para a Justiça Federal.

Ressalte-se que, caso fosse admitida a União como assistente nesta sede processual, a consequência lógica seria também o deslocamento do feito originário para a Justiça Federal, o que, por sua vez, esvaziaria o seu próprio objeto ou, no mínimo, tornaria inócuo o julgamento proferido por esta Corte Superior no presente recurso especial, cujo objetivo mediato é o referido deslocamento.

Assim, cuidando o presente caso de julgamento com base no procedimento da Lei n. 11.672/2008 (Lei de Recursos Repetitivos) e considerando a faculdade prevista no art. º, I, da Resolução/STJ n. 8/2008, entendo que **deve ser autorizada a manifestação da União, tão somente no presente recurso especial, ante a relevância da matéria, sem que essa autorização implique em qualquer espécie de intervenção da mesma no feito originário**" (sem grifo no original).

Com efeito, valendo-me dos mesmos fundamentos, já sufragados por este



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

colegiado, defiro o ingresso na União apenas na fase recursal, a partir desse momento, sem prejuízo dos atos já praticados e sem que isso signifique intervenção no feito originário.

3. Do pedido de desafetação realizado pela CEF e do pedido de retificação do despacho que determinou a afetação do processo ao rito do art. 543-C do CPC.

O pedido, no particular, resta prejudicado haja vista a decisão da e. Segunda Seção em desafetar o feito.

4. Do mérito.

4.1. Saliente-se, de início, que, nesse momento processual, apenas se discute a **legitimidade** do agente financeiro para responder solidariamente por danos na obra financiada, não se afirmando, agora, em relação aos prejuízos alegados pelos autores, **que deverá a CEF**, necessariamente, arcar com o custo da reparação.

Assim, todos os requisitos da responsabilidade civil - e não se discute aqui a modalidade, se objetiva ou subjetiva - deverão ser avaliados pelo juízo quando do julgamento da causa, de sorte que se, por exemplo, os danos alegados não disserem respeito à atividade da CEF, ou seja, se não encontrarem vinculação com o suporte legal da responsabilização do agente financeiro, a questão se resolve pela ausência de nexo causal, mas não prematuramente pelo reconhecimento da alegada ilegitimidade.

De fato, a controvérsia entregue a esta Corte diz acerca da legitimidade do agente financeiro para responder por vícios na construção de imóvel construído com recursos por ele mutuados, sem envolvimento do FCVS.

4.2. O tema que ora se analisa não é novo no Superior tribunal de Justiça, sendo que o entendimento sufragado, quase que de forma uníssona, sempre foi no sentido de ser o agente financeiro **responsável pela solidez e segurança de imóvel cuja obra fora por ele financiada.**

O caso ora em exame, guarda ainda a particularidade de tratar-se de financiamento para a construção de imóveis populares, destinados a moradores, sobretudo, de baixa renda.

Nesse sentido, transcrevo inúmeros precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE SEGURADORA E AGENTE FINANCEIRO PELOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE SEGURO.

1.- O entendimento predominante na jurisprudência desta Corte é no sentido de que o agente financeiro, nos contratos de mútuo submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação, responde solidariamente com a empresa seguradora pelos vícios de construção do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2.- A ação proposta com o objetivo de cobrar indenização do seguro adjeto ao mútuo hipotecário, em princípio, diz respeito ao mutuário e a seguradora, unicamente. Todavia, se essa pretensão estiver fundada em vício de construção, ter-se-á hipótese de responsabilidade solidária do agente financeiro. Precedentes.

3.- A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.091.363/SC e REsp nº 1.091.393/SC, representativos de causas repetitivas, entendeu que, nos feitos nos quais se discute a cobertura securitária dos seguros adjetos aos contratos de financiamento contraídos pelo Sistema Financeiro da Habitação, não há interesse da Caixa Econômica Federal ou da União a justificar a formação de litisconsórcio passivo com esses entes. Na ocasião ressaltou-se, porém, expressamente, a jurisprudência da Corte relativa à existência de responsabilidade solidária entre a seguradora e o agente financeiro pela solidez do imóvel. E esse vem a ser, precisamente o fundamento da decisão agravada.

4.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no Ag 1061396/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2009, DJe 29/06/2009)

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PELOS DEFEITOS DA OBRA FINANCIADA.

I. A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança.

II. Embargos declaratórios recebidos como agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 932.006/SC, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 20/11/2007, DJ 17/12/2007 p. 205)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL MEDIANTE FINANCIAMENTO (SFH). VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE DE PARTE DO AGENTE FINANCEIRO. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO E DE FINANCIAMENTO. INTERDEPENDÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ.

1. O agente financeiro é parte legítima na ação de resolução contratual proposta por mutuários em virtude de vícios constatados no edifício, dada a inequívoca interdependência entre os contratos de construção e de financiamento (cf. RESP 331.340/DF, Quarta Turma, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ de 14.03.2005).

2. A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança. Precedentes.

3. Incidência, na espécie, da súmula 83/STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 683809/SC, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2005, DJ 05/09/2005 p. 428)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ação de rescisão de contrato. Responsabilidade do agente financeiro pela solidez e segurança da obra. Ausências de prova dos vícios alegados. Súmula nº 7 da Corte. Precedentes.

1. Precedentes da Corte reconhecem a solidariedade do agente financeiro pela solidez e segurança de obra sob o regime do Sistema Financeiro da Habitação.

2. Afastando as instâncias ordinárias as alegações dos autores, diante da ausência de prova, não é possível enfrentar o tema de mérito nesta instância nos termos da Súmula nº 7 da Corte.

3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

(REsp 579.464/DF, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/12/2004, DJ 11/04/2005 p. 289)

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL MEDIANTE FINANCIAMENTO (SFH). VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE DE PARTE DO AGENTE FINANCEIRO. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO E DE FINANCIAMENTO. INTERDEPENDÊNCIA.

- O agente financeiro é parte legítima na ação de resolução contratual proposta por mutuários em virtude de vícios constatados no edifício, dada a inequívoca interdependência entre os contratos de construção e de financiamento.

- "A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança" (REsp n. 51.169-RS e 647.372-SC).

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 331340/DF, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 02/12/2004, DJ 14/03/2005 p. 340)

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. Caixa Econômica Federal. Credora hipotecária. Legitimidade passiva.

A CEF, como autora do financiamento para aquisição de casa própria no SFH e credora hipotecária, é parte passiva legitimada à ação redibitória promovida pelo adquirente e devedor do mútuo.

Recurso conhecido em parte e provido.

(REsp 289.155/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 05/04/2001, DJ 04/06/2001 p. 160)

CIVIL. RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PELOS DEFEITOS DA OBRA FINANCIADA. A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança. Recurso especial conhecido, mas improvido.

(REsp 51.169/RS, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/12/1999, DJ 28/02/2000 p. 76)

Colho, ainda, as seguintes decisões monocráticas: Ag 1.265.951/SP, rel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministra NANCY ANDRIGHI, Ag 1.193.580/PB, rel. Ministro MASSAMI UYEDA, Ag 759324/SP, rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA, REsp 1092123/SC, rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, e REsp 1065290/RJ, rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO.

O e. Ministro Sidnei Beneti, no AgRg no Ag n.º 1.061.396/PE, bem delineou a jurisprudência que de sempre está traçada neste Tribunal:

"11.- No julgamento do REsp 647.372/SC, Rel. Min. MENEZES DIREITO, DJ 1º.2.05, e também no dos embargos de declaração que se sucederam, a Terceira Turma insinuou a possibilidade de se fazer uma distinção entre as ações de indenização por danos morais e materiais decorrentes de vícios de construção e as ações de simples cobrança de seguro. De acordo com essa orientação, apenas nas ações indenizatórias, em princípio, seria possível admitir responsabilidade solidária do agente financeiro.

12.- A tendência anunciada nesses dois últimos julgados, ao que tudo indica, porém, não se confirmou. Da mesma forma, a orientação consignada no AgRg no REsp 811.069/PR, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ 12.12.2007, não se reproduziu de forma sistemática em outros julgados da Corte.

13.- **Com efeito, é possível afirmar que a orientação prevalente na jurisprudência deste Tribunal é aquela que afirma a existência de responsabilidade solidária do agente financeiro sempre que se tratar de ação fundada em vício de construção do imóvel, quer se trate de ação de cobrança de seguro, quer se trate de ação de indenização.** Nesse sentido se posicionou, aliás, a decisão agravada" (sem grifo no original).

4.3. Somente quando do julgamento do REsp. 950.522/PR, de 18.08.2009, de minha relatoria, a e. Quarta Turma sinalizou modificação de entendimento, ao proclamar que "a Caixa Econômica Federal não é parte legítima para figurar no pólo passivo de demanda redibitória, não respondendo por vícios na construção de imóvel financiado com recursos do Sistema Financeiro da Habitação", ponto em relação ao qual fiquei vencido.

Encabeçaram a divergência os e. Ministros Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha, os quais, ainda que reconhecendo a jurisprudência firmada nas Turmas de Direito Privado, filiaram-se à tese oposta.

O e. Ministro Aldir Passarinho Junior, fazendo a ressalva de que em alguns casos a CEF atua como agente promotor, nos quais esta teria responsabilidade maior, asseverou o seguinte:

"O que me preocupa é que, efetivamente, haja responsabilidade da CEF em relação a unidades que podem ter sido quitadas.

Ela até exerce fiscalização da obra para efeito de liberação, mas a corresponsabilidade solidária da CEF como ré é que tenho como injustificada, apesar da jurisprudência até aqui consolidada.

V. Exa. lembrou um aspecto importante. É que, de acordo com a nossa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurisprudência, se houver liberação dos valores, e a construtora atrasar ou não adimplir, a fiscalização que a Caixa Econômica Federal deveria exercer, se for falha, vai em seu próprio prejuízo, porque a hipoteca dela, como lembrou o Sr. Ministro João Otávio de Noronha, não vincula o adquirente da unidade. Além disso, ela tem a hipoteca sobre as unidades restantes ou não vendidas diminuída em seu valor, em função do vício existente na construção. Com base nisso, em vez de interveniente - que eu admitiria, mas para estar ao lado do mutuário, a fim de exigir o cumprimento da obra pela construtora -, ela vira ré, e com isso termina por, em seu próprio desfavor, dar cobertura para a grande inadimplente, que é a construtora. Esta é a consequência de se atribuir a corresponsabilidade à CEF, o que tenho por equivocado.

(...)

Sr. Presidente, gostaria de acrescentar que faço a ressalva e acompanho o voto do Sr. Ministro Fernando Gonçalves, tendo em vista, especificamente, a natureza do empreendimento, porque há certos casos em que a CEF também atua como agente promotor, além de meramente financeiro, e, aí, ela terá uma responsabilidade maior, notadamente em empreendimentos de baixa renda, de caráter social".

Em direção análoga, foi o voto do e. Ministro João Otávio de Noronha.

4.4. Depois de muito refletir acerca do tema, peço *venia* aos que entendem de forma diversa, mas me filio à jurisprudência consolidada no âmbito de ambas as Turmas de Direito Privado - sobretudo em hipóteses como a ora examinada, em que **o empreendimento em questão é de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda**. E assim o faço tomando de empréstimo, sobretudo, os judiciosos fundamentos proferidos pelos Ministros Ari Pargendler e Carlos Alberto Menezes Direito, saudoso, quando do julgamento do REsp. n.º 51.169/RS, TERCEIRA TURMA.

Primeiramente, a tese da CEF no sentido de que nunca celebrou, com quem quer que seja, qualquer contrato de sorte a assumir os riscos por eventuais danos físicos ocorridos no imóvel, em realidade, é mera abstração e não reflete, com exatidão, a realidade dos negócios jurídicos desse jaez.

Tendo em vista que o agente financeiro se apresenta como instituição financiadora da obra e que, ordinariamente - e não há notícia nos autos de que aqui ocorrera prática diversa -, recebe por endosso os títulos assinados pelos compradores à então vendedora/construtora, à evidência, não se deve analisar, de forma estanque, os contratos de compra e venda do imóvel e o de financiamento imobiliário.

Em realidade, cuida-se de contratos mistos, daqueles em que são identificadas várias espécie de negócios jurídicos em uma mesma avença, ou, quando muito, de contratos coligados, nos quais se entrelaçam, em uma mesma situação negocial, diversos instrumentos funcionamente interligados (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume III*. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 92).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse sentido, é o voto do e. relator, no REsp. n.º 51.169/RS, Ministro Ari Pargendler, paradigma do tema, o qual, citando acórdão de lavra do então Desembargador Araken de Assis, assevera que "(...) conquanto seja possível isolar cada elemento em particular, as operações básicas da construção e do financiamento não admitem cisão, porque perderam a autonomia e simetria completa com a tipologia usual. Elas se fundiram, sem prejuízo de certas variações, num tipo novo: o *'negócio de aquisição da casa própria'*".

Nessa direção, concluiu o e. relator que "a solidariedade do agente financeiro decorre do próprio negócio - um só, e não dois - o qual foi ajustado como *'negócio de aquisição da casa própria'*, pressuposta a observância das normas do Sistema Financeiro da Habitação, algumas já explicitadas na Resolução n.º 31, de 1968, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação (...)".

Por outro lado - asseverou o então Desembargador Araken de Assis -, "o financiador controla o empreendimento desde seu início, fiscalizando o curso das obras, e, inclusive, cobra certa comissão para tal fim", prosseguindo por citar a Circular n.º 22/84 do extinto Banco Nacional da Habitação - de quem é sucessora a CEF -, que assim dispõe:

"A ocorrência de vícios de construção de imóveis financiados pelo SFH vem, não somente comprometendo a garantia das operações do Sistema, constituída pelo próprio bem produzido, mas ainda afetando o patrimônio do mutuário final.

Considerando a responsabilidade dos Agentes Financeiros do SBPE de zelar pela correta aplicação dos recursos sob sua gestão, vimos lembrar que a ocorrência de vício de construção em imóvel objeto de aplicação de recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) quando resultar de ação ou omissão de Sociedade de Crédito Imobiliário (SCI), Associação de Poupança e Empréstimo (APE) ou Caixa Econômica (CE) na análise dos projetos ou documentos complementares e/ou na fiscalização das obras e serviços respectivos, constitui infração prevista no art. 8º, alínea "a" da R/BNH - 51-80, e, como tal, sujeita o infrator às penalidades cominadas na mesma Resolução, além de poder vir a gerar para o mesmo a obrigação de, em prazo determinado pelo BNH, promover, às suas próprias expensas, os reparos necessários à regularização da situação do imóvel afetado, cabendo-lhe o direito de agir regressivamente contra o construtor responsável pela obra".

4.5. Nessa linha, o dever do agente financeiro de fiscalizar o andamento e a qualidade da obra por ele financiada - sem a qual não há a liberação dos recursos financeiros programados, é importante sempre ressaltar - decorre das próprias normas emitidas pelos órgãos reguladores, de que é exemplo a Resolução n.º 31, de 28.11.68, do Conselho de Administração do BNH, a quem cabia estabelecer normas gerais e específicas "que facultem uma perfeita ação integrada de todos os órgãos competentes do Sistema Financeiro da Habitação, com a finalidade de aumentar a segurança das aplicações e dos adquirentes de habitações".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No item 20 da citada resolução - assevera o e. Ministro Ari Pargendler -, consta a seguinte orientação:

"No sentido de acompanhar a execução do projeto ou dos projetos, em cada um dos financiamentos ou refinanciamentos, zelando e fiscalizando a aplicação do capital mutuado, o agente financeiro designará um Engenheiro ou Arquiteto (ou firma de Engenheiro ou Arquiteto), a quem caberá:

(...)

c) verificar se as obras, então financiadas, obedecem ao projeto ou projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados com sua proposta de financiamento, inclusive pela aplicação de materiais inferiores aos descritos;

d) verificar o andamento das obras, de acordo com os cronogramas, e visar os cheques emitidos para liberação das parcelas do financiamento ou refinanciamento, podendo recusar o seu visto quando a quantia a ser levantada não corresponder ao valor das obras executadas de acordo com os respectivos projetos;

(...)

E arremata o e. relator asseverando que:

"(...) embora a afirmativa da alínea 'g' de que a vistoria nenhuma responsabilidade traz 'pelas obras ou sua fiscalização', é certo que a liberação de qualquer parcela implica o reconhecimento da regularidade na execução da obra, inclusive quanto à aplicação dos materiais com a qualidade prevista no projeto (...). Em suma, a solidariedade entre os que participam do empreendimento é, até, condição para o efetivo resgate dos empréstimos, porque o comprometimento dos agentes financeiros induzirá o financiamento só de unidades residenciais sólidas e seguras - coibindo a realidade de construções mal feitas que fazem evaporar as garantias hipotecárias".

Tais disposições são, quase que *ipsis literis*, repetidas na Resolução n.º 171/82 do BNH, inclusive transcrita nas razões do recorrente.

4.6. Cumpre salientar, ademais, os traços peculiares do Sistema Financeiro da Habitação, pois não é dado ao julgador, para solução de litígios dessa envergadura, desconsiderar a sua função social.

É notório o fato de que o SFH surgiu em um momento histórico de exceção no Brasil, implementado na primeira década do regime militar, de certo modo, ainda sob o influxo do ânimo internacional de reconstrução econômica dos efeitos erosivos causados pela Segunda Grande Guerra.

Nada obstante, o escopo social-distributivo do Sistema é vicejante e está permeado em toda a Lei n.º 4.380/64.

O art. 1º do mencionado diploma proclama que o governo formulará políticas públicas de habitação, "**orientando a iniciativa privada** no sentido de estimular a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda". Também é notável o comando do art. 3º, no sentido de que "será estimulada a **coordenação dos esforços**, na mesma área ou local, dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais, **bem como das iniciativas privadas, de modo que se obtenha a concentração e melhor utilização dos recursos disponíveis**". O art. 8º, por seu turno, dispõe que "o sistema financeiro da habitação, **destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia**, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado", além de órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, por instituições financeiras particulares, inclusive comerciais (sem grifo no original).

Nesse passo, resta claro que os meios - ou seja, os financiamentos concedidos pelas instituições financeiras operantes - devem, necessariamente, estar atrelados às destinações sociais do SFH, dentre as quais se destaca a promoção e a facilitação de aquisição da casa própria por pessoas de baixa renda.

Com efeito, quando uma instituição financeira ingressa no sistema, não o faz como mero banco comercial, mas, ao reverso, como partícipe e operador de um "todo" com destinação social predeterminada, razão pela qual os seus atos devem também ser consentâneos a esses fins sociais.

Colho, no particular, o lapidar magistério, merecedor de destaque, do saudoso Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, em voto proferido no paradigmático REsp. n.º 51.169/RS, bem diferenciando os contratos celebrados no âmbito do SFH daqueles meramente comerciais, como, por exemplo, os realizados por carteira hipotecária:

"Nos contratos pelo Sistema Financeiro da Habitação a situação é completamente diversa. Primeiro, existe uma participação incentivada do Poder Público, responsável pelo funcionamento dos programas de habitações populares; segundo, o agente financeiro entra como delegado do órgão central que gerencia o Sistema Financeiro da Habitação, pelo seu órgão central; terceiro, nessa condição o agente financeiro compromete-se a obedecer as regras do Sistema Financeiro da Habitação, ou seja, ele participa como agente descentrelizado do órgão público gestor do Sistema; quarto, as regras emanadas do órgão gestor garantem a credibilidade das operações, particularmente considerado o interesse público envolvido no negócio de aquisição de casas pela população de baixa renda".

Deveras, os agentes financeiros também são conclamados a participar da consecução dessa finalidade nobre de facilitação da aquisição da casa própria, de sorte que, se por um lado a fiscalização da construção do empreendimento dá força e garantia ao sistema, por outro lado - do ponto de vista do mutuário, que é, em primeira análise, o destinatário final de todo o escopo do SFH -, tal providência restaria esvaziada caso o agente financeiro não fosse corresponsável por eventuais vícios na construção do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vale dizer, a fiscalização exercida, por força de lei, pelo agente financeiro - e, em contrapartida, sua consequente responsabilização -, a um só tempo, fortalece o sistema em prol do mutuário e também das garantias exigidas da construtora, em razão do que, se a instituição financeira escolheu mal a quem financiar, ou não fiscalizou adequadamente a obra, é justo que o risco de surgimento de vícios na construção recaia sobre ela, não se mostrando razoável - na verdade, contrário ao comando constitucional de proteção ao consumidor - que o comprador arque, sozinho, com eventual prejuízo.

Não se trata, em verdade, de solidariedade presumida - como precisamente salientou o e. Ministro Menezes Direito -, mas de "solidariedade decorrente do negócio como um todo, participando o agente financeiro com uma função diversa daquela que normalmente teria se o contrato não estivesse sob a cobertura do Sistema Financeiro da Habitação". Entender de forma diversa "seria autorizar a oportunidade de todo tipo de manobra financeira, considerando que os financiamentos destinam-se aos estratos de menor renda e, portanto, poderiam ser abastecidos com material de qualidade inferior a que foi programada, em contrariedade ao memorial descritivo, tudo passando ao largo da responsabilidade fiscalizadora dos agentes financeiros, que, como visto, em tais casos, não têm, apenas, a função de repasse dos recursos, mas, também, a de fiscalização, o que quer dizer, a do acompanhamento para que a liberação dos recursos seja feita em obediência aos termos do contrato. Se não a realiza como deveria, dúvida não pode haver sobre a sua responsabilidade".

4.7. Em consulta recente ao sítio eletrônico da ré, confirma-se a assertiva do e. Ministro Aldir Passarinho Junior, no sentido de que, no âmbito de financiamentos para moradias populares - **como no caso dos autos** -, a CEF atua de modo diferenciado, a um só tempo administrando os recursos oriundos do FGTS para o repasse a outros agentes financeiros participantes do SFH, fiscalizando o correr da obra financiada e, ainda, promovendo a aquisição da casa própria juntamente com outros operadores, como Estados e Municípios, concretizando, deveras, o escopo do SFH.

Somente a título de exemplo, está em vigência o chamado "**Manual de Fomento**" da CEF para o programa "**Pró-Moradia**", cujo objetivo é "oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.395,00 (um mil e trezentos e noventa e cinco reais), por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta".

No caso, a CEF atua como "Agente Operador do FGTS" e "Agente Técnico-Operacional", exercendo, na última hipótese, dentre outras, as seguintes atribuições:

- "a) estruturar operações de crédito quanto a:
(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- análise técnica de engenharia;

(...)

b) acompanhar e controlar a execução física e financeira do objeto contratado na fase de desembolso dos recursos;

c) acompanhar e controlar a execução do projeto de trabalho social, na forma exigida pela modalidade prevista no programa;

d) verificar, na periodicidade exigida, a documentação referente ao pedido de desembolso, elaborando os relatórios necessários para efetivação da liberação;

(...)

f) emitir relatório final de execução do empreendimento, para fins de liberação da última parcela do contrato de financiamento" (Disponível no site <http://www1.caixa.gov.br/download/index.asp#>).

No capítulo IV do mesmo manual, no item "**Procedimentos Operacionais**", fica clara também a participação do operador do FGTS nos contratos de financiamento da casa própria naquele programa:

1 INTRODUÇÃO

Nas Operações de Crédito no âmbito do Pró-Moradia, contratadas e a contratar entre o Agente Operador e o agente financeiro, e nos Contratos de Financiamento vinculados ao respectivo Contrato de Empréstimo, devem ser observados, no mínimo, os aspectos a seguir.

2 ANÁLISE TÉCNICA DE ENGENHARIA

2.1 CONCEITOS BÁSICOS:

2.1.1 Estudo de Concepção É o estudo de arranjos, sob o ponto de vista qualitativo e quantitativo, dos diferentes aspectos e partes de um projeto, organizados de modo a formarem um todo integrado para a escolha da concepção básica, isto é, a melhor situação sob os aspectos técnicos de engenharia, econômico-financeiro e social.

(...)

4.1 ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO

4.1.1 Oportunidade das obras/serviços

Com base nos elementos fornecidos que caracterizam o empreendimento e a realidade local, o agente financeiro, após a verificação "in loco", deve manifestar-se sobre a real necessidade e oportunidade do empreendimento, bem como o impacto resultante de sua intervenção na comunidade, no meio urbano e no meio ambiente, assim como o atendimento ao Plano Diretor local, se couber.

4.1.2 Terreno

Devem ser observadas as características físico-locacionais da área objeto de intervenção, tais como o acesso, o transporte, os equipamentos comunitários e os serviços, realizando, ainda, a vistoria e a elaboração do Laudo de Avaliação, quando o mesmo for incidente no valor do investimento.

4.2 ANÁLISE DO(S) PROJETO(S)

4.2.1 Deve ser verificada a solução adotada para o empreendimento, quanto à sua funcionalidade, compatibilidade entre os custos, prazos de execução, aspectos arquitetônicos, metodologia, tecnologia construtiva, especificações, cronogramas, os quantitativos das obras e serviços, materiais e equipamentos previstos, além das soluções adotadas para a infra-estrutura e a integração aos sistemas existentes, atentando para a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

legislação ambiental.

4.2.1.1 Os custos unitários dos serviços, materiais e equipamentos devem ser analisados, preferencialmente, tomando-se como referência os preços fornecidos pelo SINAPI, podendo, alternativamente, ser utilizada outra fonte de referência, desde que publicada por entidade oficial e/ou de notória capacitação técnica.

4.2.2 Deve ser verificada, também, a inexistência de indefinições ou condicionantes que possam vir a alterar os objetivos, custos, prazos ou forma de execução do empreendimento ou atrasar o início da execução das obras, pela sua imponderabilidade.

4.2.3 O cronograma físico-financeiro deve ser analisado, observando:

a) a compatibilidade da programação de execução das obras e da aquisição de materiais e equipamentos com os itens definidos e adequadamente detalhados, possibilitando um acompanhamento seguro do empreendimento;

b) a adequação do prazo entre a contratação e o primeiro desembolso com as providências que devem ser tomadas pelo mutuário/agente promotor nesse período (licitação, elaboração de projeto executivo, contratação das obras/serviços e do fornecimento de materiais/equipamentos, etc.)" (*Idem*).

Percebe-se, com efeito, que a fiscalização da CEF - ainda quando não impulsiona a obra como agente financiador, mas como mera gestora do FGTS - não se resume simplesmente à verificação do cumprimento de cronogramas, mas sobretudo exerce fiscalização técnica, relativa à engenharia e à arquitetura do empreendimento financiado.

Disposições semelhantes podem ser observadas também nos seguintes manuais: "**Manual de Fomento Pessoa Jurídica**", "**Manual de Fomento Pessoa Física - Carta de Crédito Individual**" e "**Manual de Fomento - Credenciamento, Cadastramento e Habilitação de Agentes**".

4.8. Ademais, a compra de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação caracteriza, desenganadamente, uma relação de consumo.

De fato, nessa linha de raciocínio, é de se perceber que o Código de Defesa do Consumidor é pautado pela solidariedade de todos aqueles que participam da cadeia de produção ou da prestação de serviços.

Tal vontade legislativa - a qual, a bem da verdade, apenas corporifica o propósito constitucional de uma ordem econômica protetiva do consumidor - pode ser verificada em diversas passagens, a exemplo do que dispõe o § único do art. 7º, art. 18, *caput*, art. 19, *caput*, art. 25, § 1º, art. 28, § 3º, e art. 34, todos do Estatuto Consumerista.

Em relação ao art. 34, por exemplo, é elucidativo o magistério da Professora Cláudia Lima Marques, para quem o Código de Defesa do Consumidor:

"inova ao visualizar uma cadeia de fornecimento solidariamente responsável



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(todos e cada um por todos) entre o preposto (com vínculo trabalhista) ou o representante autônomo (sem vínculo trabalhista) e o fornecedor principal de produtos e serviço, ou organizador da cadeia de fornecimento de produtos e serviços. **O CDC impõe a solidariedade mesmo àqueles que teoricamente são independentes, tendo em vista o fim comum, que é fornecer o produto e o serviço".** (*Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 510).

Por outro lado, é bem de ver que a participação do agente financeiro na construção do empreendimento - mormente quando se trata de sólida instituição, como é o caso da CEF - afigura-se, à ótica do consumidor, hipossuficiente por essência, como uma **parceria** com a construtora/incorporadora, reforçando a confiança depositada pelo comprador na solidez e segurança do imóvel.

Ao celebrar um contrato de compra e venda de imóvel, cuja obra ostenta a marca de sólida instituição como sendo a financiadora do empreendimento, o consumidor crê, deveras, no entrelaçamento obrigacional entre a construtora e o agente financiador da obra, e essa aparência de garantia, essa legítima expectativa, com a qual concorreu e dela se beneficiou a instituição financeira, em nome do princípio da boa-fé, deve ser tutelada.

Orlando Gomes, no distante ano de 1.967, ao comentar a tutela da aparência e o princípio da boa-fé, assim se posicionou:

Em todos esses casos, aparece como verdadeiro um fenômeno que não é real. O parecer sem ser põe em jogo relevantes interesses que a lei não pode ignorar.

(...)

O reconhecimento de efeitos jurídicos a situações aparentes pode justificar-se doutrinariamente pela aplicação do princípio que protege a boa-fé, ou mediante construções jurídicas particulares com a teoria da tutela de expectativa ou da posse de direitos.

(...)

Importa, por outras palavras, que o cumprimento desse ato seja normal em relação à atividade exercida pelo procurador, nessa qualidade. A boa-fé do terceiro precisa estar respaldada pela normalidade do ato, aferida pela prática da atividade profissional que exerce. Se é, por exemplo, um agente distribuidor e o comitente limita os poderes geralmente concedidos a tais profissionais, a prática de um ato proibido, mas geralmente aceito como próprio da atividade desses comerciantes não despertará em terceiros desconfiança, podendo, por sua normalidade, levá-lo a uma relação jurídica que, devido à aparência, deve produzir os seus devidos efeitos sem embargo do excesso cometido pelo agente. (*As transformações gerais do direito das obrigações*. São Paulo: RT, 1967, pp. 93-108)

Não poderia mesmo o consumidor sequer supor que, em casos de vícios de construção do imóvel, o agente financeiro se esquivaria da reparação pleiteada.

4.9. No caso concreto, reforça a tese da legitimidade da CEF o seu próprio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comportamento junto aos autores. Noticiam os autos que, em diversas oportunidades, a CEF enviou ao condomínio correspondências para acertar os detalhes da obra reparadora e a desocupação do imóvel sinistrado, sendo informado nesta ocasião que o pedido de ressarcimento das despesas de desocupação seria encaminhado à matriz para a apreciação (fl. 18). Ademais, a CEF, juntamente com a Caixa Seguradora, e em igualdade de posição, participou de audiências no Ministério Público Estadual para discutir as providências necessárias à reforma do imóvel, circunstâncias estas que patenteiam a legítima expectativa dos autores de que a CEF era corresponsável pelos danos de construção.

Finalmente, é importante salientar que, com o escopo de proteger o consumidor de boa-fé, esta Corte, em diversas oportunidades, reconheceu a responsabilidade de empresas do mesmo grupo econômico, notadamente a controladora, pelos danos causados aos que com elas contratam, nos exatos termos dos precedentes ora listados:

Processual Civil. Recurso Especial. Revisão de cláusulas contratuais. Legitimidade. Banco líder de conglomerado financeiro.

- O banco líder de conglomerado financeiro é parte legítima para responder à ação de revisão de cláusulas de contrato de mútuo feneratício, realizado em suas instalações, com pessoa jurídica diversa, mas integrante do mesmo grupo econômico. Aplicação da teoria da aparência.

Recurso especial provido.

(REsp 879.113/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2009, DJe 11/09/2009)

CONTRATO DE SEGURO DE VIDA EM GRUPO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA PERTENCENTE AO MESMO GRUPO ECONÔMICO DA SEGURADORA. ATRASO NO PAGAMENTO DO PRÊMIO. CANCELAMENTO AUTOMÁTICO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO DO SEGURADO PARA CONSTITUÍ-LO EM MORA.

I - Detém legitimidade passiva para responder à ação de cobrança proposta pelos beneficiários do seguro, o banco líder do grupo econômico a que pertence a companhia seguradora, já que se utilizou de sua logomarca, do seu prestígio e de suas instalações, além de seus próprios empregados, para a celebração do contrato de seguro.

Precedentes.

(...)

(REsp 434865/RO, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2005, DJ 10/10/2005 p. 355)

PROCESSUAL CIVIL. CONSÓRCIO. TEORIA DA APARÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA.

A empresa que, segundo se alegou na inicial, permite a utilização da sua logomarca, de seu endereço, instalações e telefones, fazendo crer, através da publicidade e da prática comercial, que era responsável pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

empreendimento consorcial, é parte passiva legítima para responder pela ação indenizatória proposta pelo consorciado fundamentada nesses fatos. Recurso conhecido e provido.

(REsp 139400/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2000, DJ 25/09/2000 p. 103)

RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. COBRANÇA DE ANUIDADE E ENCARGOS DE CARTÃO DE CRÉDITO JÁ CANCELADO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROVA DO DANO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO.

– Pertencendo a empresa administradora do cartão de crédito ao mesmo grupo econômico do réu, este tem legitimidade passiva ad causam para responder por dano moral causado à contratante. Precedentes.

(...)

(REsp 775.766/PR, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2006, DJ 20/03/2006 p. 300)

Também no mesmo sentido o AgRg no REsp 969.071/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/08/2008.

5. A celeuma se instalou apenas no ponto relativo à **legitimidade** do agente financeiro, por isso que descabe, nesse momento, como dito alhures, qualquer digressão acerca da natureza dos danos dos quais se pretende reparação, tampouco se são diretos, indiretos ou, ainda, se está presente o indispensável nexu causal entre a conduta da ré o prejuízo noticiado pelos autores, bem como os outros pressupostos da responsabilização civil.

Também no que concerne à preocupação lançada pelo e. Ministro Aldir Passarinho Junior, no REsp. 950.522/PR, de não beneficiar empreendimentos já quitados, cabe ressaltar que a discussão é meritória, sendo prematuro agitar-se a celeuma no caso concreto. Certamente, o alcance da responsabilidade dos réus, tanto da CEF quanto da Caixa Seguradora, será oportunamente analisado quando do julgamento do mérito.

Assim, mantida a legitimidade da CEF, o recurso é de ser denegado.

6. Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0264049-0

REsp 1102539 / PE

Números Origem: 200505000096970 200583000030233

PAUTA: 05/10/2010

JULGADO: 05/10/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DIOGO MELO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : WILTON ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Seguro

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **EDUARDO PEREIRA BROMONSCHENKEL**, pela parte RECORRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Relator, negando provimento ao recurso especial no que foi acompanhado pelo Sr. Ministro Raul Araújo, PEDIU VISTA dos autos a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Aguardam os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha.

Brasília, 05 de outubro de 2010

TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.102.539 - PE (2008/0264049-0)

VOTO-VISTA

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cuida-se de recurso especial interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com fundamento nas alíneas a e c do art. 105, III da CF, contra acórdão da Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO. SFH. RISCO DE DESABAMENTO. DESOCUPAÇÃO FORÇADA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL E DEMAIS DESPESAS. RESPONSABILIZAÇÃO DA CEF E DA SEGURADORA. MEDIDA EMERGENCIAL.

- Insurge-se a CEF em face de decisão que deferiu parcialmente a antecipação de tutela requerida no sentido de atribuir-lhe a responsabilidade solidária com a Caixa Seguros, para que as mesmas depositem em juízo (50% para cada qual) as despesas necessárias à desocupação das unidades residenciais, desde janeiro de 2005, além do pagamento das despesas de permanência nos imóveis alugados, inclusive a quantia mensal de até R\$ 500,00 (quinhentos reais) por apartamento, a título de aluguel, enquanto perdurar a reforma do prédio.

- A responsabilidade solidária em relação às despesas desembolsadas pelo mutuário, em virtude da desocupação forçada, trata-se de uma medida emergencial, em face do risco de desabamento do imóvel. Assim, mesmo que não haja previsão contratual acerca dessas despesas, deve-se custear uma alternativa habitacional compatível durante as obras de recuperação, é, no mínimo, o que se pode esperar para a preservação da integridade física dos seus ocupantes.

- Ademais, mesmo que haja previsão contratual por parte da Seguradora - Caixa Seguros - em custear os encargos do financiamento durante o período de desocupação, não constitui bis in idem o pagamento de aluguel por parte da CEF, haja vista que os mutuários dos apartamentos interditados não deram causa ao fato que ensejou tal responsabilização, portanto, devem ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compensados pelos transtornos sofridos.

- A reforma do imóvel já está em curso, sendo realizada às expensas da seguradora, de modo a reconhecer o comprometimento da construção financiada pela Caixa Econômica Federal.
- Agravo de instrumento improvido e agravo regimental prejudicado.

Alega a recorrente que a cobertura securitária compete apenas à seguradora e que não tem, na qualidade de agente financeiro, responsabilidade alguma sobre vícios de construção no imóvel financiado. Nesse sentido, aponta divergência jurisprudencial, bem como violação ao art. 265 e 186 do Código Civil, defendendo a sua ilegitimidade para figurar no pólo passivo da demanda.

Não houve apresentação de contrarrazões pelos recorridos.

Na assentada do dia 22.09.2010, a Segunda Seção decidiu desafetar o feito do rito previsto no art. 543-C do CPC.

O recurso foi levado à julgamento na sessão do dia 05.10.2010, onde foi proferido voto pelo Ministro relator no sentido de negar provimento ao recurso, considerando ser a CEF parte legítima para integrar o pólo passivo da ação juntamente com a seguradora.

Ultrapassadas as questões relativas ao ingresso da União apenas na fase de recurso, sem prejuízo dos atos já praticados, o Ministro relator fundamentou o seu voto, em suma, nas seguintes premissas:

i) Nesse momento processual, apenas se discute a legitimidade do agente financeiro para responder solidariamente por danos na obra financiada, sem adentrar o tema de mérito acerca da procedência do pedido de responsabilização da CEF pelos danos que se discutem na ação;

ii) A jurisprudência predominante do STJ orienta-se no sentido de que o agente financeiro é responsável pela solidez e segurança de imóvel cuja obra fora por ele financiada, guardando o caso em exame a particularidade de tratar-se de financiamento para a construção de imóveis populares, destinado a moradores de baixa renda.

iii) As operações básicas da construção e do financiamento não admitem cisão, porque perderam a autonomia e a simetria completa com a tipologia usual, resultando em um tipo novo de negócio, denominado de "negócio de aquisição da casa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

própria". Nesse sentido, a solidariedade do agente financeiro decorreria do próprio negócio, embora não haja cláusula expressa nesse sentido.

iv) O agente financeiro controla o empreendimento desde o início, fiscalizando o curso das obras, inclusive a sua qualidade, sem a qual não há a liberação de recursos, conforme estabelece a Res. nº 31, de 28.11.68, do Conselho de Administração do BNH. Assim, a solidariedade entre os que participam do empreendimento seria condição para o efetivo resgate dos empréstimos.

v) O Sistema Financeiro da Habitação possui evidente escopo social-distributivo e, nesse sentido, quando uma instituição financeira ingressa no sistema, não o faz como mero banco comercial, mas como partícipe e operador desse sistema, com uma destinação social predeterminada. Nesse sentido, tal providência seria esvaziada caso o agente financeiro não fosse corresponsável por eventuais vícios na construção do imóvel e, por mais esse motivo, revela-se que a solidariedade decorreria do negócio como um todo.

vi) No âmbito de financiamento de moradias populares, a CEF atua de modo diferenciado, a um só tempo administrando recursos do FGTS para repasse a outros agentes financeiros participantes do SFH, fiscalizando o correr da obra financiada e, ainda, promovendo a aquisição da casa própria juntamente com outros operadores. Além disso, a fiscalização da CEF é técnica, relativa à engenharia e arquitetura do empreendimento financiado.

vii) A compra de casa própria pelo SFH caracteriza uma relação de consumo regulada pelo CDC, que impõe a solidariedade mesmo àqueles que teoricamente são independentes, tendo em vista o fim comum, que é fornecer o produto e o serviço. Os mutuários seriam, assim, hipossuficientes por essência. No caso concreto, reforça essa tese o próprio comportamento da CEF junto aos autores, dado que, em diversas oportunidades, enviou correspondências e participou de reuniões relativas às providências necessárias à reforma do imóvel.

Assevera, ainda, que esta Corte por diversas vezes reconheceu a responsabilidade de empresas do mesmo grupo econômico pelos danos causados aos que com elas contratam.

O voto foi acompanhado pelo Ministro Raul Araújo, notadamente pelo fundamento de que o empreendimento em questão tem contornos de relevância social.

Diante da complexidade do tema, pedi vista dos autos para melhor exame



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acerca das diferentes circunstâncias em que a CEF concede financiamentos habitacionais e a natureza e extensão de suas obrigações contratuais em cada tipo de financiamento.

O voto do eminente Relator, Ministro Luís Felipe Salomão, também levando em consideração o caráter social do SFH, entre outros fundamentos, afirma a legitimidade passiva *ad causam* do agente financeiro, em demandas do gênero, notadamente em se tratando de construção de moradia para a população de baixa renda.

Conforme acentuado pelo Relator, está em julgamento apenas a legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, e não o mérito do pedido. O recurso especial foi tirado de acórdão que decidiu questão interlocutória.

Não se pode deixar de ter presente, todavia, que a legitimidade *ad causam* é definida em função de elementos fornecidos pelo direito material. A propósito, é esclarecedora a lição de ARRUDA ALVIM:

"Mas, devemos ter presente que a legitimidade *ad causam*, uma das condições da ação, se não integra os fundamentos da demanda, partindo do direito substancial, é definida em função de elementos fornecidos pelo direito material (apesar de ser dele, existencialmente, desligada). A *legitimitatio ad causam* é a atribuição, pela lei ou pelo sistema, do direito de ação ao autor, possível titular ativo de uma dada relação ou situação jurídica, bem como a sujeição do réu aos efeitos jurídicos-processuais e materiais da sentença. Normalmente, a legitimação para a causa é do possível titular do direito material (art. 6º).

A legitimidade é idéia transitiva, isto é, alguém é legítimo em função de outrem; vale dizer, o perfil final da legitimidade exige a consideração do outro. Essa realidade pode, muitas vezes, passar despercebida, mas é verdadeira. Assim, o proprietário, que sofreu esbulho, será parte legítima ativa em fase de quem, efetivamente, esbulhou; o marido em relação à mulher, e vice-versa, para solicitar separação; o credor em relação ao seu devedor (e, não, por hipótese, em relação à sociedade de que faça parte o devedor), e assim, sucessivamente.

O que é necessário ter presente, todavia, é que as condições da ação são requisitos de ordem processual, *lato sensu*, intrinsecamente instrumentais e operam, em última análise, para se verificar se o direito de ação existe ou não. Não encerram, em si,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem-fim; são requisitos-meio para, admitida a ação, ser julgado o seu mérito (...)." (Manual de Direito Processual Civil, RT, 5ª edição, Volume I, p. 349-350).

Cumpre, portanto, verificar, das alegações do autor na inicial, quais os sujeitos da relação de direito material descrita como causa de pedir .

Antes, todavia, permito-me transcrever parte de voto que proferi no REsp. 738.071-SC, também julgado na presente assentada, a propósito da responsabilidade civil do agente financeiro em causas em que se postula ressarcimento por vício de construção:

"Penso que a questão da legitimidade passiva da CEF 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, na concessão de financiamentos com recursos do SBPE (alta renda) e do FGTS (média e alta renda), (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.

Nas hipóteses em que a CEF atua meramente como agente financeiro em sentido estrito, não vejo, via de regra, como atribuir-lhe, sequer em tese - o que seria necessário para o reconhecimento da legitimidade passiva *ad causam* - responsabilidade por eventual defeito de construção da obra financiada.

Há hipóteses em que o financiamento é concedido ao adquirente do imóvel após o término da construção, sendo o imóvel novo ou usado. Em outras, o financiamento é concedido à construtora ou diretamente ao adquirente durante a construção. Em outros casos, é o próprio mutuário quem realiza a construção ou reforma.

Não considero que a mera circunstância de o contrato de financiamento ser celebrado durante a construção, ou no mesmo instrumento do contrato de compra e venda firmado com o vendedor, implique a responsabilidade do agente financeiro pela solidez e perfeição da obra.

A instituição financeira só tem responsabilidade pelo cumprimento das obrigações que assume para com o mutuário referentes ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, a liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e com a cobrança dos encargos também estipulados no contrato.

Figurando ela apenas como financiadora, não tem responsabilidade sobre a perfeição do trabalho realizado pela construtora escolhida pelo mutuário, e nem responde pela exatidão dos cálculos e projetos feitos por profissionais não contratados e nem remunerados pelo agente financeiro.

Observo que impor aos agentes financeiros este ônus, em caráter solidário, sem previsão legal e nem contratual (art. 896 do Código Civil), implicaria aumentar os custos dos financiamentos imobiliários do SFH, pois a instituição financeira passaria a ter que contar com quadros de engenheiros para fiscalizar, diariamente, a correção técnica, os materiais empregados e a execução de todas as obras por ela financiadas, passo a passo, e não apenas para fiscalizar, periodicamente, o correto emprego dos recursos emprestados.

Nestes casos em que atua como agente financeiro "stricto sensu", a previsão contratual e regulamentar de fiscalização da obra, pela CEF, tem o óbvio motivo de que ela está financiando o investimento, tendo, portanto, interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de financiamento. Se ela constatar a existência de fraude, ou seja, que os recursos não estão sendo integralmente empregados na obra, poderá rescindir o contrato de financiamento. Em relação à construtora, ela tem o direito e não o dever de fiscalizar. O dever de fiscalizar surge perante os órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, podendo ensejar sanções administrativas, mas não ser invocado pela construtora, pela seguradora ou pelos adquirentes das unidades para a sua responsabilização direta e solidária por vícios de construção.

Fosse o caso de atribuir legitimidade à CEF nas causas em que se discute vício de construção de imóvel por ela financiado (financiamento "stricto sensu"), deveria ela figurar no pólo ativo da demanda, ao lado dos adquirentes dos imóveis, os mutuários. Isto porque a CEF tem interesse direto na solidez e perfeição da obra, uma vez que os apartamentos lhe foram dados em hipoteca.

Assim, não responde a CEF, perante o mutuário, por vício na execução da obra cometido pela construtora por ele escolhida para erguer o seu imóvel, ou de quem ele adquiriu o imóvel já pronto.

No segundo grupo de financiamentos acima lembrados, há diferentes espécies de produtos financeiros destinados à baixa e à baixíssima renda, em cada um deles a CEF assumindo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários. Em alguns casos, a CEF contrata a construtora, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para a edificação dos empreendimentos e arrenda ou vende os imóveis aos mutuários. Em outros programas de política de habitação social (recursos do FDS, do OGU ou do FGTS), a CEF atua como agente executor, operador ou mesmo agente financeiro, conforme a legislação específica de regência, concedendo financiamentos a entidades organizadoras ou a mutuários finais, sem assumir qualquer etapa da construção. Não cabe, no presente voto, adiantar entendimento acerca da responsabilidade da CEF em cada um desses tipos de atuação, o que deverá ser perquirido em cada caso concreto, a partir das responsabilidades assumidas pelas partes envolvidas. Examino, portanto, apenas o caso concreto posto no presente recurso especial.

No caso dos autos, o autor alega que adquiriu o imóvel em agência da CEF, sem possibilidade de escolha da construtora e do projeto. Afirma que a instituição financeira promoveu o empreendimento, escolheu a construtora e as características do projeto, apresentando o negócio completo ao mutuário, dentro de programa habitacional popular com recursos do FGTS.

Nos termos em que deduzida a controvérsia, portanto, parece-me clara a legitimidade passiva *ad causam* da instituição financeira. Esta legitimidade passiva não decorre, ao meu sentir, da mera circunstância de haver financiado a obra e nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas de afirmar o mutuário na inicial, como parte da causa de pedir - e a exatidão de suas alegações será decidida em sentença de mérito, após a instrução - que a CEF promoveu o empreendimento, elaborou o projeto com todas as suas especificações, escolheu a construtora e o negociou diretamente, dentro de programa de habitação popular."

No caso dos autos, não se alega, na inicial, que a CEF tenha assumido qualquer outra obrigação contratual, exceto a liberação de recursos para a construção. Não se alega e, portanto, **não integra a causa de pedir**, que a CEF tenha atuado como agente promotor da obra, escolhido a construtora e tido responsabilidade em relação ao projeto e muito menos que tenha vendido diretamente as unidades imobiliárias aos mutuários. Não consta do traslado o contrato de financiamento e nem suas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

características são descritas no acórdão recorrido, o qual não faz distinção entre os diversos tipos de financiamentos concedidos pela CEF e suas fontes respectivas de recursos. A CEF afirma que a obra foi financiada com recursos oriundos da caderneta de poupança (e não do FGTS) e que a seu vistoriador não cabia conferir a qualidade do material empregado, mas apenas por certificar a execução de cada etapa do empreendimento pela Cooperativa Habitacional Sete de Setembro, responsável pela contratação do engenheiro construtor, a fim de liberar as parcelas do financiamento.

Ressalto, ainda, que não são narrados na inicial elementos que permitam verificar que se trate de financiamento para pessoas de baixa ou baixíssima renda, de modo a ensejar a presunção - não alegada na inicial e, portanto, estranha à causa de pedir - de que a atuação da CEF não se limite a de agente financeiro "stricto sensu", como ocorre em alguns tipos de financiamentos mencionados no voto do Relator, dos quais é exemplo o financiamento objeto do já citado REsp. 738.071-SC.

Não há, portanto, na linha do voto acima transcrito (REsp. 738.071-SC), com a devida vênia, fundamento que justifique a legitimidade passiva da CEF, em decorrência de sua atuação exclusivamente como agente financeiro em sentido estrito.

II

Por outro lado, diversamente do que sucede no precedente acima citado, observo que a ação foi ajuizada contra a Caixa Seguradora S/A, sucessora da SASSE, e contra a Caixa Econômica Federal, instituição bancária que financiou a construção do Conjunto Habitacional Pinheiros, em Pernambuco e, em nome dos mutuários, celebrou o contrato de seguro na condição de estipulante. A Construtora não figura como ré, não tendo o seu nome sido sequer mencionado na petição inicial (fls. 13-31).

Narram os autores que seus imóveis apresentam vícios de construção com ameaça de desmoronamento. Afirmam que a seguradora reconheceu que o sinistro encontra cobertura na apólice, os procedimentos para a reparação dos imóveis estão em curso, com a interveniência da CEF, mas que não têm onde morar durante o período da obra e as rés se negam a custear as despesas de aluguel, condomínio, IPTU, energia elétrica e água, despesas estas objeto do pedido inicial.

O acórdão recorrido considerou que o agente financeiro e a seguradora têm responsabilidade solidária quanto aos possíveis defeitos da construção financiada. Entendeu, no tocante ao agente financeiro, que tal responsabilidade deriva da "fiscalização de seus engenheiros credenciados, ou no caso de aquisição de prédio já



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

construído, da necessária vistoria da obra, observando-se o cumprimento às normas da ABNT e preservando-se o direito dos futuros mutuários a uma moradia edificada conforme as normas de qualidade e segurança" (fl. 147).

Ressaltou o acórdão que a reforma do imóvel já está em curso, sendo realizadas as despesas da seguradora. A controvérsia reside, portanto, apenas em relação às despesas ocasionadas pela desocupação, a qual foi necessária para as obras de restauro.

Reconheceu o acórdão não haver previsão contratual acerca dessas despesas, mas que "custear uma alternativa habitacional compatível durante as obras de recuperação é, no mínimo, o que se pode esperar para a preservação da integridade física de seus ocupantes" e que não há *bis in idem* na circunstância de a seguradora custear, durante as obras, os encargos do financiamento, e a CEF o pagamento de aluguel, "haja vista que os mutuários dos apartamentos interditados não deram causa ao fato que ensejou tal responsabilização, portanto, devem ser compensados pelos transtornos sofridos." Com esses fundamentos, confirmou a decisão antecipatória de tutela que afirmou a legitimidade passiva solidária da CEF e da seguradora, impondo-lhes a obrigação de pagar aluguéis desde 2005 e enquanto perdurar a reforma, no valor de R\$ 500,00, para cada autor; despesas de condomínio dos imóveis alugados; IPTU, se esta despesa, no contrato de locação, couber ao locatário e despesas mínimas de energia elétrica, sob pena da sanção prevista no art. 14, inciso V, parágrafo único, do CPC, a qual poderá ser suportada pessoalmente pelos gerentes ordenadores de pagamento das despesas.

Observe, portanto, que a presente causa trata da extensão de cobertura securitária. A seguradora não discute que o sinistro esteja coberto pela apólice. Pretendem os autores obter o pagamento de despesas relativas ao imóvel que ocupam durante o desenvolver das obras de reforma.

Discute-se, portanto, no caso *sub judice*, não a responsabilidade solidária do agente financeiro com a construtora por vício de construção (matéria versada no REsp. 738.071-SC e também no REsp. 51.169/RS, da acórdão da lavra Ministro Ari Pargendler, importante precedente mencionado no voto do Ministro Relator), mas a solidariedade da instituição financeira com a seguradora.

Analisando, pois, as partes intervenientes no contrato de seguro habitacional.

A respeito do tema, reporto-me a voto proferido no TRF da 1ª Região:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"A CEF, estipulante do contrato de seguro, é representante dos mutuários perante a seguradora. É o que se depreende da cláusula do contrato de mútuo, segundo a qual o seguro será processado por intermédio da CEF e, em caso de sinistro, a CEF receberá da seguradora a importância do seguro, aplicando-a na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do mutuário. Também esta conclusão deriva da cláusula segundo a qual o mutuário constitui a CEF sua procuradora para representá-lo, entre outros, em todos os assuntos referentes a seguro, inclusive para recebimento de sinistro.

A CEF representa o mutuário na contratação do seguro, celebrando o contrato com a seguradora, recebendo o valor do prêmio (que é cobrado como parte da prestação mensal) e repassando-o à seguradora. Esta representação deriva de poderes conferidos à CEF pelo mutuário, no contrato de mútuo, e é permitida expressamente pelo Decreto-lei 73/66, cujo art. 21 estabelece que "nos casos de seguros legalmente obrigatórios, o estipulante equipara-se ao segurado para os efeitos de contratação e manutenção do seguro" e que "estipulante é a pessoa que contrata o seguro por conta de terceiros, podendo acumular a condição de beneficiário."

É possível a representação do mutuário pela CEF porque, no tocante ao contrato de seguro, há comunhão de interesses entre ambos.

Com efeito, o seguro é contratado em benefício não apenas do mutuário, mas também da instituição financeira, que tem o imóvel hipotecado como garantia do pagamento do financiamento. Em caso de sinistro, um incêndio, por exemplo, não fosse o seguro, o mutuário perderia o imóvel e continuaria devedor, e a instituição financeira perderia a garantia hipotecária.

Não existe, todavia, essa comunhão de interesses entre a seguradora, de um lado, e a instituição financeira e o mutuário de outro, de forma que não me parece juridicamente possível cogitar-se de representação da seguradora pela instituição financeira, além de não haver amparo legal e nem contratual para tal representação.

Note-se que se a CEF representasse não apenas os mutuários, mas também a seguradora, o contrato de seguros seria celebrado pela CEF consigo mesmo.

Não sendo a CEF representante da seguradora, mas dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mutuários, não há, data vênua, como considerá-la com poderes para representar, em juízo, a seguradora. Os poderes para representação em juízo não se presumem, devem ser expressos (...)"

A instituição financeira atua, portanto, como representante do mutuário, circunstância incontroversa, admitida pelos próprios autores (fl. 19), sendo estipulante do contrato de seguro celebrado com a seguradora. Tal procedimento é expressamente previsto pelo art. 21 c/c art. 20, alínea f, do Decreto-lei 73/66.

Em relação ao contrato de seguro adjeto ao mútuo habitacional, o interesse da instituição financeira é comum aos mutuários: em caso de sinistro (dano ao imóvel) a seguradora deverá restaurar o imóvel, patrimônio do mutuário e garantia hipotecária concedida em favor da instituição financeira. Não há, portanto, data vênua, fundamento legal ou contratual (Código Civil, art. 896) que justifique a atribuição de solidariedade, ao agente financeiro, com a seguradora, invertendo os pólos da relação jurídica, de modo que a instituição financeira passaria de beneficiária a devedora da proteção securitária.

Considerar-se que o agente financeiro estipulante, em caso de sinistro, pela mera circunstância de haver financiado o empreendimento, é responsável solidário pela cobertura securitária, além de não ter respaldo contratual e nem legal, data vênua, equivaleria a transformá-lo em segurador de todos os contratos de mútuo habitacional, nos quais, obediente ao comando legal, estipulou o seguro obrigatório, desvirtuando-se o contrato de financiamento e o contrato de seguro a ele adjeto.

Invoca, ainda, o voto do eminente Relator, a jurisprudência deste Tribunal que, com o escopo de proteger o consumidor de boa-fé, em diversas oportunidades reconheceu a responsabilidade de empresas do mesmo grupo econômico, notadamente a controladora, pelos danos causados aos que com elas contratam. Neste ponto, anoto que a SASSE Seguros passou, desde julho de 2000, a ser denominada Caixa Seguros e, em fins de agosto de 2001, a CNP Assurances, líder do mercado de seguros na França, adquiriu o controle acionário da Caixa Seguros com 50,75% das ações ordinárias, ficando a CEF com 48,21% das ações, conforme se verifica na página da empresa na Internet. Cuida-se, portanto, de pessoa jurídica distinta e independente da CEF, atualmente controlada por empresa estrangeira.

III

Em conclusão, penso, data vênua, que a CEF, na condição de agente financeiro "stricto sensu", não ostenta legitimidade para responder pelo pedido de ampliação da cobertura securitária deduzido na inicial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ressalvo-lhe, todavia, a possibilidade de requer o ingresso nos autos, na condição de assistente, em razão do interesse jurídico decorrente de atuar, em nome do FCVS, como administradora do referido Fundo e da extinta Apólice do Seguro Habitacional (Lei 12.409/11).

Em face do exposto, com a devida vênia do Relator, dou provimento ao recurso especial, para reconhecer a ilegitimidade passiva *ad causam* do agente financeiro recorrente.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0264049-0

REsp 1.102.539 / PE

Números Origem: 200505000096970 200583000030233

PAUTA: 09/08/2011

JULGADO: 09/08/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Relatora para Acórdão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ANA MARIA GUERRERO GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DIOGO MELO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : WILTON ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Seguro

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti, dando provimento ao recurso, no que foi acompanhada pelos Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo, a Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial. Vencido o Relator, Ministro Luis Felipe Salomão, que lhe negava provimento.

Lavrará o acórdão a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros Raul Araújo e João Otávio de Noronha.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.