



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
EMBARGANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
EMBARGADO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO.

1. Reconhecimento da inexistência de enriquecimento sem causa, cerne das razões do recurso especial, no que tange à resolução dos contratos, o que se estende, por efeito lógico, à inexistência de enriquecimento sem causa no que toca à devolução dos valores pagos pelos arrendatários e à condenação ao pagamento de módicas indenizações por danos morais.

2. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 07 de abril de 2015. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
EMBARGANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
EMBARGADO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de embargos de declaração opostos pela Caixa Econômica Federal em face do acórdão desta Terceira Turma que negou provimento ao seu recurso especial, cuja ementa está assim redigida:

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

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

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

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

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entrega.

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

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

7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Em suas razões recursais, referiu que o recurso especial, além da alegação de enriquecimento sem causa pelos recorridos, sustentou o desacerto do critério indenizatório estipulado na sentença, questão que, por não exigir qualquer revolvimento fático, mereceria análise pontual, pois o critério utilizado não serve à simples indenização, mas, sim, como fomento ao desfazimento contratual e deturpação do Programa de Arrendamento, por incentivar a moradia gratuita e graciosa, devendo ser revisto o critério adotado.

O embargado, intimado, apresentou manifestação (fls. 1424/1428).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

VOTO

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

Eminentes Colegas, a Caixa Econômica Federal aduz fazer omissão no acórdão embargado em relação ao alegado excesso e desproporção das indenizações fixadas pelo acórdão objeto do recurso especial, tese que teria sido sustentada paralelamente ao enriquecimento sem causa adveniente à resolução dos contratos de arrendamentos àqueles arrendatários que assim o desejassem.

A recorrente, quando do recurso especial, resumiu a sua pretensão nas seguintes sentenças:

"Assim, a controvérsia cinge-se em apontar se a indenização importa ou não em enriquecimento sem causa, previsto no art. 844 do NCC. Desse modo, resta demonstrado que a discussão travada nos autos não perpassa sobre a questão da existência do dever de indenizar ou da existência de efetivo prejuízo, mas sim se a indenização concedida importa ou não em enriquecimento sem causa."

Por outro lado, sequer, indicou-se dispositivo de lei federal outro que não o do enriquecimento sem causa, não se tendo interposto o recurso especial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional.

A questão relativa ao enriquecimento, com efeito, fora objeto de explícito enfrentamento por esta Terceira Turma, que reconheceu inexistir enriquecimento sem causa, senão retorno dos arrendatários que manifestarem o interesse na resolução dos contratos ao seu "status quo ante".

Esse retorno, a representar a resolução dos contratos de arrendamento, exigiria, como bem reconheceu a origem, a devolução do quanto os arrendatários adimpliram para a aquisição de imóveis com seríssimos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

problemas construtivos, não havendo falar, assim, em duas frentes de irresignação, pois reconhecida a correção do acórdão quanto à resolução dos contratos, a devolução dos valores pelos arrendatários pagos seria consectário lógico.

O acórdão, relembro, determinou a devolução do quanto fora pago pelos autores desistentes, devidamente corrigido e com juros de mora, além de indenização pelos danos morais.

Relembro:

"42.4) condeno a CAIXA ao pagamento de indenização pelos danos materiais provocados á esfera patrimonial dos arrendatários que optarem por desistir do contrato de arrendamento residencial com ela firmado, em valor correspondente ao ressarcimento do importe pago na vigência do negócio desfeito, com correção monetária e juros de mora desde a data do dano, ou seja, da data da subscrição do contrato que ensejou o recebimento das chaves das unidades defeituosas. Não é devida indenização autônoma, por danos materiais, aos arrendatários não optantes pelo distrato, porque o custeio das reformas nas unidades autônomas já é suficiente para os prejuízos materiais porventura decorrentes dos defeitos.

42.5) condeno a CAIXA ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos por todos os arrendatários, inclusive aqueles que resolverem desistir do arrendamento, arbitrada em 50% do valor que seria necessário para concretização de opção de compra do apartamento arrendado na data de publicação desta sentença, com correção e juros de mora retroativos a data da contratação."

Aqui permito-me uma vez mais frisar: as assertivas de que *"a devolução de todos os valores pagos a título de arrendamento residencial, acrescidos de juros e correção monetária, implicará em moradia gratuita dos arrendatários que desistirem do contrato"* ou, ainda, de que haveria excesso na indenização, chega a causar certa espécie naquele que a lê.

O acórdão nada mais faz do que determinar, ante à resolução do contrato e do retorno do imóvel à disponibilidade da CEF, a quem se imputou a culpa pelo término anormal da avença, a devolução do quanto os arrendatários



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pagaram, além de parca indenização por danos morais.

Moradia graciosa em imóvel sem as mínimas condições de residência, data vênia, não é benefício, é punição, tanto que se reconheceu, também por isso, o direito ao pagamento de danos morais.

Estas novas ilações, que de novas, aliás, nada têm, são apenas para destacar, uma vez mais, a absoluta ausência de condições para o provimento do recurso especial, remarcando-se, ainda, a inexistência de omissão.

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0233217-4

EDcl no
REsp 1.352.227 / RN

Números Origem: 200884000061725 538261 61722120084058400

EM MESA

JULGADO: 07/04/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

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

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
RENATA SALAZAR ABRANTES E OUTRO(S)
EMBARGADO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, rejeitou os embargos de declaração, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

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