



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 897.045 - RS (2006/0208867-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS
ADVOGADO : RONALDO GELMINI E OUTRO(S)
RECORRENTE : CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADO : DAMIANA BLANCO LOPES E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS : SIRLEI NEVES MENDES DA SILVA E OUTRO(S)
LEONARDO DA SILVA PATZLAFF
RECORRIDO : CIGMA CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS R GOMES

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SFH. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VÍCIO NA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL.

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. Precedente da 4ª Turma no REsp. 1.102.539/PE.

3. Hipótese em que não se afirma, na inicial, tenha a CEF 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, o terreno a ser edificado ou tido qualquer responsabilidade em relação ao projeto.

4. O acórdão recorrido, analisando as cláusulas do contrato em questão, destacou constar de sua cláusula terceira, parágrafo décimo, expressamente que “a CEF designará um fiscal, a quem caberá vistoriar e proceder a medição das etapas efetivamente executadas, para fins de liberação de parcelas. Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de aplicação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

empréstimo, sem qualquer responsabilidade da CEF pela construção da obra.” Essa previsão contratual descaracteriza o dissídio jurisprudencial alegado, não havendo possibilidade, ademais, de revisão de interpretação de cláusula contratual no âmbito do recurso especial (Súmulas 5 e 7).

5. Recurso especial da CAIXA SEGURADORA S/A não conhecido e recurso especial do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS não provido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso especial da CAIXA SEGURADORA S/A e negou provimento ao recurso especial do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS, nos termos do voto da Senhora Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Sustentou oralmente a Dra. LENYMARA CARVALHO, pela parte RECORRIDA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Brasília/DF, 09 de outubro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2006/0208867-7 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 897.045 / RS

Números Origem: 200171130021840 200271130035556 200472000006786

PAUTA: 04/09/2012

JULGADO: 04/09/2012

Relatora

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

Ministro Impedido

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS
ADVOGADO	: RONALDO GELMINI E OUTRO(S)
RECORRENTE	: CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADO	: DAMIANA BLANCO LOPES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: OS MESMOS
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS	: SIRLEI NEVES MENDES DA SILVA E OUTRO(S) LEONARDO DA SILVA PATZLAFF
RECORRIDO	: CIGMA CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS R GOMES

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:

O presente feito foi retirado de pauta por indicação da Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 897.045 - RS (2006/0208867-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cuida-se de recursos especiais interpostos com fundamento no art. 105, III, c da CRF, por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS e pela CAIXA SEGURADORA S/A, contra acórdão proferido pela Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, cuja ementa assim dispõe:

RESPONSABILIDADE CIVIL. RESSARCIMENTO DE DANOS. CONSTRUÇÃO CIVIL. FINANCIAMENTO PELA CEF. ILEGITIMIDADE PASSIVA PARA A REPARAÇÃO DOS PREJUÍZOS.

A Caixa Econômica Federal (CEF), enquanto agente responsável pela concessão do financiamento habitacional, não pode ser responsabilizada pelos prejuízos decorrentes dos vícios da construção.

O agente financiador é apenas responsável pela fiscalização das etapas da construção da obra (para evitar que a construtora embolse todo o dinheiro e deixe, por falta de recursos, a obra inacabada), e não pela fiscalização da qualidade do material empregado no decorrer da construção.

A apelante não logrou êxito em demonstrar que a CEF era responsável pelos defeitos ou vícios existentes no imóvel, razão pela qual não deve ser acolhido o presente apelo.

Em suas razões, ambos os recorrentes defendem a reforma do julgado, por entenderem existir notória divergência entre os acórdãos citados e o acórdão recorrido, uma vez que a CEF, na qualidade de agente financeiro, deve ser responsabilizada pelos vícios de construção da obra por ela financiada.

Anoto que, após decisão proferida pelo Min. Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP), que negou provimento aos recursos especiais com base na ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial, foram interpostos agravos regimentais, que, sob minha relatoria, foram providos por esta Quarta Turma para melhor exame do recurso especial (fls. 666-671 e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 897.045 - RS (2006/0208867-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Inicialmente, verifico que os poderes de representação da signatária do recurso especial da CAIXA SEGURADORA S/A (fl. 533-544 e-STJ) não foram devidamente comprovados, uma vez que o substabelecimento de fl. 466 e-STJ foi assinado por advogada sem procuração nos autos (fl. 191 e-STJ). Por esse motivo, o recurso não merece ser conhecido.

Quanto ao recurso especial do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS (fls. 477-503 e-STJ), entendo que as razões esposadas pelos recorrentes não merecem acolhimento. Observo que o acórdão recorrido, analisando as cláusulas do contrato em questão, destacou constar de sua cláusula terceira, parágrafo décimo, expressamente que "a CEF designará um fiscal, a quem caberá vistoriar e proceder a medição das etapas efetivamente executadas, para fins de liberação de parcelas. Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de aplicação do empréstimo, sem qualquer responsabilidade da CEF pela construção da obra." Essa previsão contratual descaracteriza o dissídio jurisprudencial alegado e não havendo possibilidade, ademais, de revisão de interpretação de cláusula contratual no âmbito do recurso especial (Súmulas 5 e 7).

Mesmo que pudesse ser superado o mencionado óbice, melhor sorte não assistiria aos recorrentes.

Não desconheço a existência de diversos precedentes deste Tribunal no sentido de que o agente financeiro responde solidariamente com a construtora por vícios de construção em imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. No julgamento do REsp. 51.169-RS, relator o Ministro Ari Parglender, entre outros que se lhe seguiram, decidiu-se que os contratos que envolvem compra e venda/construção e financiamento, quando compreendidos no SFH, perdem a autonomia, passando a ser conjuntamente considerados como "negócio de aquisição da casa própria", de modo que construtora e agente financeiro respondem solidariamente perante o mutuário por eventual defeito de construção. Segundo expresso no voto-vista do saudoso Ministro Carlos Alberto Menezes Direito "entender de forma diversa seria autorizar a oportunidade de todo tipo de manobra financeira,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

considerando-se 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." Ficou vencido o Ministro Eduardo Ribeiro, o qual ressaltou que "a instituição financeira não assumiu responsabilidade, perante os promitentes compradores, em relação à boa execução da obra. As obrigações que têm de fiscalizar o seu andamento não trazem responsabilidade perante eles, porque se destinam simplesmente a verificar se é possível continuar a liberação das parcelas do empréstimo, tanto mais quanto esses empréstimos eram alocados por entes públicos."

Cumpra considerar, todavia, que não existe um único tipo legal e contratual de "negócio de aquisição da casa própria" no Sistema Financeiro da Habitação.

Com efeito, há diversas modalidades de financiamento para aquisição da casa própria no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, abrangendo financiamentos para imóveis de alta, média, baixa e baixíssima renda. Não me refiro, aqui, aos programas fora do SFH, os quais não têm limite máximo de valor financiado e cujas taxas de juros são livremente pactuadas a preço de mercado. Passarei a exemplificar, nos parágrafos que se seguem, apenas programas compreendidos no Sistema Financeiro da Habitação, valendo-me de descrição contida em memorial apresentado pela Caixa Econômica Federal em fevereiro de 2011.

Encontram-se, no SFH, programas, como o "Carta de Crédito SBPE", para aquisição e construção, sem limite de renda bruta familiar, com valores de financiamento de R\$ 15.000,00 a R\$ 450.000,00; outros, como "Carta de Crédito FGTS", para aquisição, construção e reforma, com renda familiar bruta de R\$ 465,00 a R\$ 4.900,00; ainda com recursos do FGTS, há o PROCOTISTA, sem limite de renda familiar, para pessoas físicas de alta renda.

Valendo-se de recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), há o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) e o Minha Casa Minha Vida, para famílias cuja renda varia entre 0 e 3 salários mínimos (Lei 10.150/2000, Lei 10.188/2001, Lei 10.859/2004, Lei 11.474/2007; Lei 10.188/2001, Lei 10.859/2004, Lei 11.474/2007,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Lei 11.977/2009, Lei 12.024/2009).

Em outros programas de política de habitação social, os recursos são oriundos do Fundo de Desenvolvimento Social, do Orçamento Geral da União ou do FGTS, e a CEF atua como agente executor, operador ou mesmo apenas agente financeiro, conforme a legislação específica, concedendo financiamentos a entidades organizadoras ou a mutuários finais. Com exemplos, podem ser citados os seguintes produtos: Carta de Créditos FGTS/Operações Coletivas/Garantia Caução de Depósitos; Carta de Crédito FGTS/Operações/Coletivas/Outras Garantias; Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) Recursos do FGTS e do OGU/MCMV; Programa Crédito Imobiliário/Recursos do FDN – Fundo de Desenvolvimento Social.

Não é necessário ressaltar que essas variadas linhas de financiamento estão sujeitas a regimes legais e contratuais substancialmente diversos, no que toca ao propósito do financiamento (aquisição, construção, reforma), limite do valor financiado, momento da contratação do mútuo (antes, durante ou depois de concluída a obra), à liberdade do mutuário de escolha da construtora e financiador e, sobretudo, ao papel exercido pelo agente financeiro.

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 antes ou em fase intermediária da construção. Em outros casos, é o próprio mutuário quem realiza a construção ou reforma, com recursos emprestados pela CEF, cujo emprego é periodicamente vistoriado, como pressuposto para a liberação das parcelas seguintes do empréstimo.

No julgamento do REsp. 950.522, a 4ª Turma alterou sua orientação, passando a entender que "a Caixa Econômica Federal não é parte legítima para figurar no polo passivo de demanda redibitória, não respondendo por vícios na construção de imóvel financiado com recursos do Sistema Financeiro da Habitação". Ressalvou ponto de vista contrário o Ministro Luís Felipe Salomão. O Ministro Aldir Passarinho Junior acompanhou o relator, "tendo em vista, especificamente, a natureza do empreendimento, porque há casos em que a CEF atua também como agente promotor, além de meramente financeiro, e, aí, ela terá uma responsabilidade maior, notadamente em empreendimentos de baixa renda, de caráter social."

Posteriormente, no julgamento do REsp. nº 1.102.539-PE e também do REsp. 738.071-SC, a 4ª Turma assentou que a questão da legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

I

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.

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, não implica, a meu sentir, a responsabilidade do agente financeiro pela solidez e perfeição da obra.

Não se trata, aqui, de cadeia de fornecedores a ensejar solidariedade, porque as obrigações de construir e de fornecer os recursos para a obra são substancialmente distintas, guardam autonomia, sendo sujeitas a disciplina legal e contratual própria. O adquirente tem liberdade para escolher, independentemente, construtora e instituição financeira, pode optar por não financiar, pagando à vista mediante desconto, ou obter financiamento da própria construtora.

Nesta hipótese, a instituição financeira só tem responsabilidade pelo cumprimento das obrigações que assume para com o mutuário referentes ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, a liberação do empréstimo, nas épocas e condições acordadas, tendo por contrapartida a cobrança dos encargos também estipulados no contrato.

Figurando ela apenas como financiadora, em sentido estrito, não tem responsabilidade sobre a perfeição do trabalho realizado pela construtora escolhida pelo mutuário, não responde pela exatidão dos cálculos e projetos, e muito menos pela execução dos serviços desenvolvidos por profissionais não contratados e nem remunerados pelo agente financeiro.

Ressalto que impor ao agente financeiro, quando atua apenas nesta qualidade, o ônus de responder por vício de construção, em caráter solidário, sem previsão legal e nem contratual (art. 896 do Código Civil), sem nexo com a atividade típica desenvolvida pelas instituições financeiras, implicaria aumentar os custos da generalidade dos financiamentos imobiliários do SFH, pois a instituição financeira



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 estrito senso, 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, cujo imóvel lhe é dado em garantia hipotecária. Se 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, a CEF 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 em sentido estrito), deveria ela figurar no pólo ativo da demanda, ao lado dos adquirentes dos imóveis, os mutuários, como bem lembrado pelo Ministro Aldir Passarinho Junior em seu voto no REsp. 950.522-PR, precedente que marcou a reformulação da jurisprudência da 4ª Turma a propósito do tema. Isto porque a CEF tem interesse direto na solidez e perfeição da obra, uma vez que os apartamentos lhe foram dados em hipoteca. O vício de construção deprecia o bem dado em garantia em prejuízo do mutuário e também do credor hipotecário. Entendimento contrário terminaria, conforme também acentuou o Ministro Aldir Passarinho Junior, por "dar cobertura para a grande inadimplente, que é a construtora", além eximir o mutuário das consequências de sua conduta de contratar com construtora, que aparentemente oferecesse o melhor negócio, sem tomar todas as cautelas possíveis para assegurar-se previamente de sua idoneidade. O agente financeiro passaria à condição de "segurador" de todos os riscos do empreendimento, o que, sem dúvida, aumentaria o custo do financiamento.

O móvel inspirador dos acórdãos que entendem pela responsabilidade solidária da instituição financeira com a construtora por eventuais vícios de construção nos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (REsp. 51.169/RS, rel. o Ministro Ari Pargendler, entre outros) é o de que tal responsabilização favoreceria a melhoria de qualidade dos imóveis a serem construídos. Não levam em conta, todavia, *data maxima venia*, tais precedentes que esta possível melhoria não seria gratuita, pois elevaria os custos embutidos na generalidade dos financiamentos,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

naturalmente repassados ao mutuário final, o que contraria os interesses da massa dos consumidores e do Sistema Financeiro da Habitação.

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, por livre opção, adquiriu o imóvel já pronto.

II

No segundo grupo de financiamentos lembrados no início do voto, há diferentes espécies de produtos financeiros destinados à baixa e à baixíssima renda, em cada um deles a CEF assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com a entidade organizadora e/ou com os mutuários.

Em alguns casos, como em programas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), a CEF tem responsabilidade direta na própria edificação dos empreendimentos, contratando a construtora e, por fim, arrendando ou vendendo os imóveis aos mutuários.

Existem também, como já visto, programas de política de habitação social, nos quais os recursos são oriundos do Fundo de Desenvolvimento Social, do Orçamento Geral da União ou do FGTS, e a CEF atua como agente executor, operador ou mesmo apenas agente financeiro, conforme a legislação específica de regência, concedendo financiamentos a entidades organizadoras ou a mutuários finais.

As responsabilidades contratuais assumidas pela CEF variam conforme a legislação disciplinadora de cada um desses programas, o tipo de atividade por ela desenvolvida e o contrato celebrado entre as partes.

Será possível, então, em tese, identificar, a depender dos fatos narrados na inicial (causa de pedir), hipóteses em que haja culpa *in eligendo* da CEF na escolha da construtora, do terreno, na elaboração e acompanhamento do projeto etc.

Os papéis desenvolvidos em parceria pela construtora e pelo agente financeiro poderão, em alguns casos, levar à aparência de vinculação de ambos ao conjunto do "negócio da aquisição da casa própria", podendo ensejar a responsabilidade solidária.

Ressalto que, ao meu sentir, o relevante para a definição para legitimidade passiva da instituição financeira não é propriamente ser o empreendimento de alta ou baixa renda e nem a existência, pura e simples, de cláusula, no contrato, de exoneração de responsabilidade. O que importa é a circunstância de a CEF exercer papel meramente de instituição financeira, ou, ao contrário, haver assumido outras



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidades concernentes à concepção do projeto, escolha do terreno, da construtora, aparência perante o público alvo de co-autoria do empreendimento, o que deve ser apreciado consonante as circunstâncias legais e de fato do caso concreto.

É certo que, em geral, tais atividades desbordantes da atividade financeira típica são desempenhadas especialmente nos programas destinados às classes sociais mais carentes, no exercício, muitas vezes, de funções delegadas pelo Governo Federal, eventualmente com escassa margem de lucro, dificuldade de retorno de capital e até mesmo, em algumas situações, com recursos públicos orçamentários da União ou de programas federais. Nestes casos, a responsabilidade da CEF, promotora ou parceira do empreendimento, deverá ser aferida com base no nexo de causalidade entre os serviços de sua alçada e o dano alegado na inicial, conforme a legislação própria, a qual pode exorbitar o âmbito do direito civil e do consumidor, aproximando-se dos princípios de direito administrativo e constitucional.

Em síntese, diversamente do que ocorre quando atua como agente financeiro em sentido estrito, considero, em princípio, ter a CEF legitimidade para responder por vícios de construção nos casos em que promoveu o empreendimento, teve responsabilidade na elaboração do projeto com suas especificações, escolheu a construtora e/ou negociou os imóveis, ou seja, quando realiza atividade distinta daquela própria de agente financeiro estrito senso (cf. voto-vista proferido no Recurso Especial nº 738.071- SC, julgado em 9.8.2011, Quarta Turma, relator Min. Luis Felipe Salomão).

III

Não cabe, no presente voto, adiantar entendimento acerca da responsabilidade da CEF em cada um desses múltiplos tipos de atuação, o que deverá ser perquirido em cada caso concreto, a partir dos fatos narrados na inicial (causa de pedir) e das responsabilidades assumidas pelas partes envolvidas conforme o contrato e a legislação de regência respectiva.

Examino, portanto, apenas o caso concreto posto no presente recurso especial.

No caso dos autos, na petição inicial não é narrada conduta alguma atribuída à CEF, a não ser a circunstância de figurar como agente financeiro em sentido estrito.

O financiamento foi concedido aos mutuários diretamente (embora no mesmo instrumento que aperfeiçoou a compra e venda do terreno), os quais



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

constituíram condomínio com a finalidade de obter empréstimo para a aquisição de terreno e construção. Não se alega, na inicial, tenha a CEF escolhido a construtora responsável pela obra e nem tido ingerência alguma na escolha do terreno, elaboração do projeto e definição das características do empreendimento.

Anoto, ainda, que não se postula, na inicial, a rescisão ou a revisão dos encargos do contrato de financiamento, pedidos em relação aos quais o agente financeiro teria legitimidade passiva, mas apenas indenização por danos materiais e morais decorrentes dos vícios de construção alegados na inicial, identificados após anos de uso, questões estas alheias à relação contratual com a Caixa Econômica Federal.

Incensurável, portanto, a exclusão da CEF do polo passivo da relação processual, com a remessa dos autos à Justiça Estadual.

Em face do exposto, não conheço do recurso especial da CAIXA SEGURADORA S/A e nego provimento ao recurso especial do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 897.045 - RS (2006/0208867-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI:

Sr. Presidente, eminentes Pares, parabenizando a eminente Relatora, também compreendo que, nessa modalidade de contrato, esse acompanhamento é de etapas tão somente para liberar as verbas quanto ao custeio e financiamento, não mais do que isso, ao menos na modalidade de contrato, que agora está *sub judice*. Portanto, com essas ponderações, também cumprimentando o eminente Subprocurador-Geral, como sempre muito combativo, acompanho a eminente Relatora.

Não conheço do recurso especial da Caixa Seguradora e nego provimento ao recurso especial do condomínio.

MINISTRO MARCO BUZZI

MINISTRO

PRESIDENTE O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

RELATORA A SRA. MINISTRA ISABEL GALLOTTI

QUARTA TURMA - SESSÃO DE JULGAMENTO 09/10/2012



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2006/0208867-7 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 897.045 / RS

Números Origem: 200171130021840 200271130035556 200472000006786

PAUTA: 09/10/2012

JULGADO: 09/10/2012

Relatora

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

Ministro Impedido

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **EDILSON ALVES DE FRANÇA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS
ADVOGADO	: RONALDO GELMINI E OUTRO(S)
RECORRENTE	: CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADO	: DAMIANA BLANCO LOPES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: OS MESMOS
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS	: SIRLEI NEVES MENDES DA SILVA E OUTRO(S) LEONARDO DA SILVA PATZLAFF
RECORRIDO	: CIGMA CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS R GOMES

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **LENYMARA CARVALHO**, pela parte RECORRIDA: 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:

A Quarta Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso especial da CAIXA SEGURADORA S/A e negou provimento ao recurso especial do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESIDENCIAL DA PRAÇA E OUTROS, nos termos do voto da Senhora Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.