



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1689728 - RJ
(2020/0085239-0)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
AGRAVADO : JÉSSICA SANTOS DE ARAÚJO
ADVOGADOS : LEONARDO FRANÇA DE SOUZA - RJ207860
ISABELLE LOUREIRO DE ALMEIDA - RJ170269
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO - RJ119937
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. OBRIGAÇÃO DE FAZER DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSFOMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ SOBRE O TEMA. PRECEDENTES DESTA CORTE. DISPOSITIVO VIOLADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 211/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO QUE SEGUE MANTIDA.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de maio de 2021.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1689728 - RJ
(2020/0085239-0)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
AGRAVADO : JÉSSICA SANTOS DE ARAÚJO
ADVOGADOS : LEONARDO FRANÇA DE SOUZA - RJ207860
ISABELLE LOUREIRO DE ALMEIDA - RJ170269
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO - RJ119937
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. OBRIGAÇÃO DE FAZER DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSFOMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ SOBRE O TEMA. PRECEDENTES DESTA CORTE. DISPOSITIVO VIOLADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 211/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO QUE SEGUE MANTIDA.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, e, CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, contra decisão assim ementada (e-STJ Fl. 1.123):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. OBRIGAÇÃO DE FAZER DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSFOMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ SOBRE O TEMA. PRECEDENTES DESTA CORTE. DISPOSITIVO VIOLADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 211/STJ.

AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, as agravantes reprisam, essencialmente, a tese exarada no apelo nobre no sentido de que "*para que a rescisão contratual tenha efeitos, para que tenha eficácia a sentença, faz-se necessária a rescisão do contrato em que é parte contratante a CEF, o que implica na formação de litisconsórcio necessário, na forma do artigo 114 do CPC*" (e-STJ Fl. 1.141)

Aduz a não aplicação das Súmulas nºs 05, 07, e, 211/STJ à pretensão recursal, bem como, pela ocorrência de dissídio jurisprudencial, pois, "o acórdão recorrido é pela rescisão contratual sem retorno ao status quo ante e, por outro lado, os acórdãos paradigmas são pela rescisão com retorno ao status quo ante" (e-STJ Fl. 1.147).

Pede o provimento do recurso.

É relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece provimento.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelas partes agravantes, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Passo, de todo modo, ao exame do presente agravo interno.

Primeiramente, cumpre esclarecer que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/15 e com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme disposto no Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

Com efeito, como consignado na decisão agravada, relativamente à alegada negativa de vigência ao artigo 114 do CPC/2015, esta Corte Superior de Justiça firmou entendimento de que a legitimidade da instituição financeira nas ações contra vícios de construção ou atraso na entrega de obras somente se verifica **nas hipóteses em que atua além de mero agente financiador da obra**, senão vejamos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC DE 1973. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do CPC/2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, todas as matérias foram devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de se reconhecer a ilegitimidade passiva do agente financeiro para responder à ação por vício de construção de imóvel quando a instituição atuar como mero agente financeiro. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1607198/CE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,

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

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

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

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

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

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1534952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017)

No mais, restou ainda consignado que acórdão recorrido, de modo categórico, reconheceu que a Caixa atuara, na espécie, como mero agente financeiro, não mais que isso.

A Corte local acerca da questão, pontuou, *verbis*:

"(...)

Com efeito, na hipótese vertente, a CEF participou apenas como credora fiduciária, conforme prevê a cláusula segunda do instrumento antes mencionado, na qual verifica-se que afim de financiar a integralização do preço do terreno e a construção do imóvel, a autora recorreu à empresa pública para obter empréstimo

(...)

Assim, não há que se falar, na hipótese, que a CEF atuou como agente executora de políticas habitacionais, mas sim como mero agente financeiro, em sentido estrito, sem assumir qualquer etapa da construção. O fato de o imóvel ter sido adquirido pelo Programa Minha Casa Minha Vida, per si, não possui o condão de tornar a CEF responsável solidária pelo atraso na entrega do imóvel" (e-STJ Fl. 655, gn).

Portanto, o acórdão recorrido está em consonância com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, ou seja, de que não deve ser reconhecida a legitimidade passiva da CEF pois esta atuou, no caso concreto dos autos, repita-se, como mero agente financeiro.

Ademais, acolher as alegações das recorrentes em sentido contrário ao consignado no acórdão combatido, ou seja, **no sentido de que a CEF não atuou como mero agente financeiro**, ensejaria rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, os enunciados das Súmulas 05, e, 07 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

Cumpra asseverar que, referidos óbices aplicam-se ao recurso especial interposto por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Por fim, no que tange à suposta violação ao artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil/2015, a Corte de origem, de fato, não emitiu juízo de valor a respeito do tema, de sorte que o apelo, no ponto, carece do indispensável requisito do prequestionamento, esbarrando na Súmula 211/STJ.

Diante de tais considerações, impõe-se a manutenção da decisão ora agravada, uma vez que permanece a validade dos argumentos que a sustentam e não foram

apresentados elementos aptos a desconstituí-la.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Advirto que a apresentação de incidentes protelatórios poderá dar azo à aplicação de multa (art. 1.026, § 2º, do CPC).

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0085239-0

AgInt no
AREsp 1.689.728 /
RJ

Números Origem: 0053866-62.2016.4.02.5110 00538666220164025110 2016.51.10.053866-0
201651100538660 538666220164025110

PAUTA: 18/05/2021

JULGADO: 18/05/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVANTE : JÉSSICA SANTOS DE ARAÚJO
ADVOGADOS : ISABELLE LOUREIRO DE ALMEIDA - RJ170269
LEONARDO FRANÇA DE SOUZA - RJ207860
AGRAVADO : OS MESMOS
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO - RJ119937
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : JÉSSICA SANTOS DE ARAÚJO
ADVOGADOS : ISABELLE LOUREIRO DE ALMEIDA - RJ170269
LEONARDO FRANÇA DE SOUZA - RJ207860
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
LUCÍLIA ANTUNES DE ARAÚJO SOLANO - RJ119937
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Superior Tribunal de Justiça

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0085239-0

**AgInt no
AREsp 1.689.728 /
RJ**

C542542155471212131254@ 2020/0085239-0 - AREsp 1689728 Petição : 2021/0018457-8 (AgInt)