

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1709803 - AL (2017/0291506-8)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**ADVOGADOS : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA
ALCOFORADO E OUTRO(S) - PE008895
DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER - PE019387**

AGRAVADO : DAVI DE LIMA SANTOS QUEIROZ

ADVOGADO : TAMARA CHAGAS DE MELO E OUTRO(S) - AL013505

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO NA VIGÊNCIA DO NCPC.** AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. TRIBUNAL FEDERAL QUE CONCLUIU QUE A CEF NÃO FOI MERO AGENTE FINANCEIRO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO NA FORMA DE ALUGUEL, DEVIDO À NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTE DO STJ. REPETITIVO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta eg. Corte Superior já proclamou que a CEF é parte legítima para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, entretanto, não poderá ser responsabilizada se sua participação for exclusivamente na qualidade de agente financiador do empreendimento. Precedentes.

3. No caso, o TRF da 5ª Região concluiu, à luz das provas e das cláusulas contratuais, que a CEF não atuou apenas como um mero agente financiador, tendo atuando como

verdadeiro executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda. A alteração dessa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento, em recurso repetitivo, de que, *no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma* (REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27/9/2019 (tema 996). Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 24 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Moura Ribeiro
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.709.803 - AL (2017/0291506-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO E
OUTRO(S) - PE008895
DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER - PE019387
AGRAVADO : DAVI DE LIMA SANTOS QUEIROZ
ADVOGADO : TAMARA CHAGAS DE MELO E OUTRO(S) - AL013505

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

DAVI DE LIMA SANTOS QUEIROZ (DAVI) ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais contra SOLO INCORPORAÇÕES LTDA. (SOLO) e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), em virtude do contrato de compra e venda e mútuo que celebraram em 30/4/2012, para construção de unidade habitacional, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

O autor visou (i) a retomada da obra em trinta dias; (ii) a entrega do imóvel no prazo de noventa dias; (iii) a regularização do empreendimento com o seu registro de loteamento para condomínio; (iv) que seja determinado que os valores a título de taxa de obra sejam considerados parcelas do financiamento e aqueles que foram pagos sejam amortizados em dobro, mais juros e correção monetária do valor do financiamento; (v) a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos morais, da multa contratual por inadimplência e dos lucros cessantes, tendo como termo inicial maio de 2014; e (vi) a repetição em dobro da cobrança de IPTU, durante o período em que a obra ficou paralisada.

O Juízo da 4ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado de Alagoas - AL julgou parcialmente procedentes os pedidos para (1) declarar a mora das rés a partir do dia 30/4/2014; (2) condenar as rés solidariamente ao pagamento de (i) cláusula penal de 2% sobre o valor do imóvel, mais 0,033% de juros de mora por dia de atraso, a partir de 30/4/2014, até a efetiva entrega do imóvel, em valores a ser apurados em liquidação de sentença; (ii) indenização por danos materiais - lucros cessantes, equivalentes a R\$ 400,00 por mês, a partir de 30/4/2014, até a efetiva entrega do imóvel; e (iii) de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (3) determinar que a CEF se abstenha de cobrar a taxa de construção, correspondente ao período posterior ao término do prazo expressamente previsto no contrato para a conclusão da construção do imóvel mais a prorrogação, ou seja, após 30/4/2014; e (4) condenar a SOLO a construir muro em toda circunscrição do

condomínio, como prometera nos materiais publicitários por ela confeccionados (e-STJ, fls. 426/438).

As apelações da SOLO e da CEF foram parcialmente providas pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5), nos termos da seguinte ementa:

Civil. SFH. Legitimidade passiva da CEF e competência da Justiça Federal. Programa Minha Casa Minha Vida. A Caixa atuou nitidamente como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda. Suspensão da 'taxa de obra ou construção', enquanto perdurar o atraso na entrega do empreendimento eis que não se pode penalizar o consumidor que não é o responsável pela demora na entrega. Multa contratual não prevista. Comprovação das perdas e danos e do dano moral sofrido. Apelos providos, em parte (e-STJ, fl. 528).

Inconformada, CEF interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, alegando, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 1.022 do NCPC; 402 e 618 do CC/02; 19 e 20 da Lei nº 5.194/66; 8º da Lei nº 4.380/64 e 22 da Lei nº 9.514/97, ao sustentar que **(1)** apesar dos embargos de declaração, o TRF5 não sanou os vícios lá apontados, negando a completa prestação jurisdicional; **(2)** não tem ingerência sobre a qualidade do projeto, das técnicas de engenharia civil aplicadas e dos materiais de construção empregados pelo construtor, devendo a responsabilidade pela indenização recair somente sobre a SOLO, pois atuou no contrato somente como operador financeiro; **(3)** o acórdão recorrido merece reforma quanto a condenação por lucros cessantes, pois não se ateve ao disposto na legislação pertinente ao SFH que rege o contrato em questão, o qual prevê a inexistência de finalidade lucrativa do imóvel, sendo que o autor não deixou de lucrar porque não existe a possibilidade de alugar o imóvel em questão, não havendo assim os auferidos lucros cessantes; e **(4)** o acórdão impugnado divergiu a jurisprudência dos tribunais pátrios quanto a responsabilidade pela indenização, que deve recair somente no construtor.

Foram apresentadas contrarrazões do recurso especial (e-STJ, fls. 981/991).

Em decisão monocrática de minha relatoria, conheci em parte do recurso especial e, nessa extensão, neguei-lhe provimento nos termos da seguinte ementa:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ALEGADA OFENSA AO ART. 1.022 DO NCPC. INOCORRÊNCIA. IMÓVEL FINANCIADO COM RECURSOS DO SFH. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE NO EVENTO DANOSO. CEF. ATUAÇÃO COMO EXECUTOR DE POLÍTICAS FEDERAIS. PRECEDENTES. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. MATÉRIA JULGADA SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (TEMA 996) DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONFIGURADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 614).

Nas razões do presente agravo interno, CEF alegou **(1)** a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, pois atuou apenas como mero agente financeiro, não possuindo responsabilidade pela reparação dos danos decorrentes de vícios de construção ou atraso na entrega da obra no Programa Minha Casa, Minha vida; e **(2)** o não cabimento de condenação em lucros cessantes porque o imóvel do programa não possui finalidade lucrativa, somente cabendo condenação na hipótese do particular comprovar que deixou de lucrar em virtude do atraso na entrega do imóvel, o que não ocorreu.

Não houve impugnação ao agravo interno (e-STJ, fl. 637).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.709.803 - AL (2017/0291506-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO E
OUTRO(S) - PE008895
DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER - PE019387
AGRAVADO : DAVI DE LIMA SANTOS QUEIROZ
ADVOGADO : TAMARA CHAGAS DE MELO E OUTRO(S) - AL013505

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO NA VIGÊNCIA DO NCPC.** AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. TRIBUNAL FEDERAL QUE CONCLUIU QUE A CEF NÃO FOI MERO AGENTE FINANCEIRO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO NA FORMA DE ALUGUEL, DEVIDO À NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTE DO STJ. REPETITIVO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta eg. Corte Superior já proclamou que a CEF é parte legítima para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, entretanto, não poderá ser responsabilizada se sua participação for exclusivamente na qualidade de agente financiador do empreendimento. Precedentes.

3. No caso, o TRF da 5ª Região concluiu, à luz das provas e das cláusulas contratuais, que a CEF não atuou apenas como um mero agente financiador, tendo atuando como verdadeiro executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda. A alteração dessa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento, em recurso repetitivo, de que, *no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel*

mr14

REsp 1709803 Petição : 347517/2020

C54246155131191241219@
2017/0291506-8

C945423430832212213@
Documento

Página 4 de 13

mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma (REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27/9/2019 (tema 996). Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.709.803 - AL (2017/0291506-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO E
OUTRO(S) - PE008895
DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER - PE019387
AGRAVADO : DAVI DE LIMA SANTOS QUEIROZ
ADVOGADO : TAMARA CHAGAS DE MELO E OUTRO(S) - AL013505

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

É contra essa decisão o inconformismo agora manejado, que não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

(1) Da legitimidade da CEF.

Nas razões do recurso especial e do presente agravo interno, a CEF sustentou que é parte ilegítima para a figurar na ação de obrigação de fazer e indenizatória porque atuou somente na condição de agente financiadora do empreendimento imobiliário do Programa Minha Casa Minha Vida.

A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que a CEF é parte legítima para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, entretanto, não poderá ser responsabilizada se sua participação for exclusivamente na qualidade de agente financiador do empreendimento.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp nº 1.741.225/RN, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado aos 8/6/2020, DJe de 12/6/2020 - sem destaque no original).

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE SEGURADORA E AGENTE FINANCEIRO. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O agente financeiro somente tem legitimidade passiva ad causam para responder solidariamente com a seguradora, nas ações em que se pleiteia a cobertura por vícios de construção do imóvel, quando também tenha atuado na elaboração do projeto, na execução ou na fiscalização das obras do empreendimento. Precedentes.

2. No caso dos autos, como o acórdão recorrido não assinalou nenhuma dessas circunstâncias fáticas, não é possível reconhecer a existência de solidariedade, sob pena de ofensa à Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp nº 1.522.725/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 16/2/2016, DJe de 22/2/2016)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

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" (REsp 1.163.228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012).

2. No caso, deve ser rejeitada a defendida ilegitimidade passiva, na medida em que o eg. Tribunal a quo expressamente assentou que a ora agravante atuou como "(...) integrante de políticas federais voltadas à promoção de moradia para pessoas de baixa renda, eis que, nesse caso, atua não apenas como mero agente financeiro, mas como executor/gestor de programas governamentais".

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp nº 1.536.218/AL, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 24/9/2019, DJe de 14/10/2019 - sem destaque no original).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE MÚTUO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. REEXAME DE DANOS MORAIS. MATÉRIA DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. ATRASO NA CONSTRUÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

2. No presente caso, a Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora, nas causas em que se pleiteia a indenização por atraso na entrega do imóvel quanto também tiver participado na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda. Precedentes.

3. A alegação de omissão quanto à análise dos argumentos dos diversos tipos de contratos e modalidades de financiamento do PMCMV - PNHUV, que alegadamente levaria ao reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam da CAIXA, e que configurariam a violação ao art. 535 do CPC de 1973 não foi abordada nas razões do apelo especial, nem tão pouco nos embargos declaratórios, acarretando, no ponto, verdadeira inovação recursal, o que obsta o conhecimento desta matéria quando suscitada apenas em sede de agravo interno.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp nº 1.606.103/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE

SALOMÃO, Quarta Turma, julgado aos 21/11/2019, DJe de 27/11/2019 - sem destaque no original).

No caso em tela, o TRF da 5ª Região se valeu dos seguintes fundamentos para considerar que a instituição financeira poderia ser responsabilizada pelo atraso na entrega do empreendimento imobiliário:

[...]

20. No caso dos autos, com obrigações e alienação fiduciária em garantia, foi o contrato de mútuo firmado no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, nas formas da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e 12.424, de 16 de junho de 2011 - cf. contrato anexado à exordial (ID 4058000.600995), possuindo, pois, a garantia do SFH - Sistema Financeiro de Habitação.

21. No contrato em comento, a Caixa atuou nitidamente como agente executor de políticas federais. Em casos deste jaez, a jurisprudência vem se para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda posicionando no sentido da responsabilidade solidária entre o agente financiador e o agente empreendedor, ressalvado, naturalmente, o direito de ser ajuizada ação regressiva do primeiro contra o segundo, responsável direto pela não entrega do imóvel (e-STJ, fl. 526).

Assim, a premissa fática adotada pelo Tribunal regional com base nas provas dos autos e no contrato firmado entre as partes é a de que a CEF não atuou apenas como um mero agente financiador, tendo atuando como verdadeiro executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo forçoso reconhecer, como consignado na decisão agravada, a impossibilidade desta Corte de rever essa conclusão em virtude não só do óbice da Súmula nº 5, mas também do óbice da Súmula nº 7, ambas do STJ, conforme a decisão agravada.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE DA CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO DE MERO AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. NOVA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de indenização por danos morais e materiais cumulada com obrigação de fazer.

2. A legitimidade passiva da CEF nas lides que tenham por objeto

imóveis adquiridos no programa minha casa, minha vida, somente se verifica nas hipóteses em que atua além de mero agente financiador da obra. Precedentes.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a CEF - na hipótese dos autos - não atua apenas como operador financeiro, exige o reexame de fatos e provas e a renovada interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt no REsp nº 1.851.842/AL, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado aos 4/5/2020, DJe de 7/5/2020 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Não se constata a alegada violação ao artigo 1.022, do NCPC, porquanto todos os argumentos expostos pela parte, na petição dos embargos de declaração, foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente.

2. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça: 'a legitimidade passiva da CEF nas lides que tenham por objeto imóveis adquiridos no programa minha casa, minha vida, somente se verifica nas hipóteses em que atua além de mero agente financiador da obra' (AgInt no REsp 1609473/RN, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/02/2019, DJe 13/02/2019).

3. Para infirmar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, demandaria, necessariamente, o reexame das provas carreadas aos autos, o que é vedado nesta instância, a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp nº 1.700.199/RN, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado aos 20/2/2020, DJe de 3/3/2020 - sem destaque no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CONJUGADA COM INDENIZAÇÃO. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

LEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COMO AGENTE EXECUTOR DE POLÍTICAS FEDERAIS. REVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, que a atuação da instituição financeira foi na condição de agente executor de políticas públicas, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp nº 216.071/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS

BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 7/11/2016, DJe de 25/11/2016 - sem destaque no original)

(2) Dos lucros cessantes (prejuízo material devido à não fruição do bem).

No recurso especial e no agravo interno, a CEF sustentou o não cabimento de condenação em lucros cessantes porque o imóvel do programa não possui finalidade lucrativa, somente cabendo condenação na hipótese do particular comprovar que deixou de lucrar em virtude do atraso na entrega do imóvel, o que não ocorreu.

O acórdão recorrido entendeu que era devida a indenização por perdas e danos, nos seguintes fundamentos:

[...]

No caso em questão, não restam dúvidas de que a parte autora sofreu prejuízo referente à necessidade de ter que pagar a prestação do financiamento do imóvel não entregue e alugueis até a entrega efetiva do seu bem. Desta feita, não merecem reparos a sentença vergastada que estipulou de forma proporcional e módica o valor a ser pago a título de alugueis até a entrega definitiva do imóvel.

Impende destacar, que se equivoca a construtora no que se refere à possibilidade de concessão de um valor a título de alugueis até a entrega do imóvel, pois não se está pretendendo alugar o imóvel, que sequer foi entregue e sim, outro com as mesmas características para fins de suprir a irregularidade contratual praticada pela CEF e Construtora (e-STJ, fl. 527).

Verifica-se da transcrição supracitada, que o TRF 5 entendeu que o recorrido sofreu prejuízo material com o pagamento de aluguéis, em virtude da não entrega do imóvel no prazo contratado, sendo devida a indenização devida a injusta privação do uso do bem e presumido o prejuízo.

Tal entendimento, como ressaltado na decisão agravada, está em harmonia com a orientação firmada nesta Corte, no bojo do REsp nº 1.729.593/SP, Segunda Seção, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (tema 996), no qual se firmou a tese de que, ***no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma*** (sem destaque no original).

Eis a ementa do aludido julgado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

[...].

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado aos 25/09/2019, DJe 27/9/2019)

Isso posto, impõe-se a manutenção do acórdão recorrido, sendo inafastável a incidência das Súmulas nºs 83 e 568 do STJ.

Ressalte-se, por oportuno, que o acórdão recorrido deixou claro que a indenização é devida porque o agravado teve que pagar aluguel por não poder usufruir do seu imóvel, e não porque deixou de lucrar com locação do bem que, como é sabido, não pode ser locado em virtude das condições e regras do programa.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se o julgado, por não haver motivos para a sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Superior Tribunal de Justiça

mr14

REsp 1709803 Petição : 347517/2020

C54261551311912<41219@
2017/0291506-8

C9454234430832212213@
Documento

Página 13 de 13



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.709.803 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0291506-8

Número de Origem:

08030298020154058000 8030298020154058000

Sessão Virtual de 18/08/2020 a 24/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO E OUTRO(S) - PE008895
DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER - PE019387

RECORRIDO : DAVI DE LIMA SANTOS QUEIROZ

ADVOGADO : TAMARA CHAGAS DE MELO E OUTRO(S) - AL013505

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO E OUTRO(S) - PE008895
DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER - PE019387

AGRAVADO : DAVI DE LIMA SANTOS QUEIROZ

ADVOGADO : TAMARA CHAGAS DE MELO E OUTRO(S) - AL013505

TERMO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 24 de agosto de 2020