



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1952898 - RN (2021/0239723-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FERNANDO JOSÉ BEZERRA BARBOSA
AGRAVANTE : CARLA LAIS DA SILVA GODEIRO
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
FÁBIO HOLANDA GADELHA DE PAIVA - RN011957
RICK SOUZA OLIVEIRA - RN018303
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447
FRANCISCO JOÃO DE OLIVEIRA NETO - RN004113
DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
PRISCILA MARIA DA SILVEIRA FURTADO - RN001213A
AGRAVADO : TOTAL INCORPORACOES EIRELI
OUTRO NOME : TOTAL INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. MERO AGENTE FINANCEIRO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a discutir a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para responder pelo atraso na entrega e por vícios de construção de imóvel.
3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a Caixa Econômica Federal não possui legitimidade passiva para responder a demanda que discute atraso na entrega e vícios de construção de imóvel, quando atua na condição de mero agente financeiro.
4. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária, que concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, demanda o reexame de cláusulas do contrato e das provas constantes dos autos, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. 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, em sessão virtual de 24/05/2022 a 30/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 30 de maio de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1952898 - RN (2021/0239723-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FERNANDO JOSÉ BEZERRA BARBOSA
AGRAVANTE : CARLA LAIS DA SILVA GODEIRO
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
FÁBIO HOLANDA GADELHA DE PAIVA - RN011957
RICK SOUZA OLIVEIRA - RN018303
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447
FRANCISCO JOÃO DE OLIVEIRA NETO - RN004113
DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
PRISCILA MARIA DA SILVEIRA FURTADO - RN001213A
AGRAVADO : TOTAL INCORPORACOES EIRELI
OUTRO NOME : TOTAL INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. MERO AGENTE FINANCEIRO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a discutir a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para responder pelo atraso na entrega e por vícios de construção de imóvel.
3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a Caixa Econômica Federal não possui legitimidade passiva para responder a demanda que discute atraso na entrega e vícios de construção de imóvel, quando atua na condição de mero agente financeiro.
4. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária, que concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, demanda o reexame de cláusulas do contrato e das provas constantes dos autos, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FERNANDO JOSÉ BEZERRA BARBOSA e OUTRA contra a decisão que negou provimento ao recurso especial (fls. 624/628, e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 644/646, e-STJ).

Em suas razões, os agravantes postulam a reforma da decisão atacada ao argumento de ser patente a atuação da Caixa Econômica Federal como agente executor do empreendimento objeto da demanda, havendo o reconhecimento da responsabilidade da instituição financeira nesta Corte Superior.

Impugnação apresentada às fls. 709/722 (e-STJ).

Ê o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No caso dos autos, a Corte local assim consignou:

"(...)

*Observe, de saída, que, **na hipótese dos autos, a CEF apenas se comportou como agente financeiro**, na concessão de um financiamento à autora para compra do aludido imóvel, vendido diretamente pela construtora-ré.*

A jurisprudência desta Segunda Turma pacificou-se no sentido de a Caixa não ser a responsável tanto em relação a vícios de construção quanto ao atraso das unidades imobiliárias financiadas, nas hipóteses em que atua na condição de agente financiador em sentido estrito" (fl. 426, e-STJ - grifou-se).

Assim, inviável o afastamento dos óbices das Súmulas n°s 568, 5 e 7/STJ.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a Caixa Econômica Federal não possui legitimidade passiva para responder à demanda que discute vícios de construção de imóvel, quando atua na condição de mero agente financeiro, como no caso dos autos.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. MORADIA POPULAR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL QUANDO AGIR COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da empresa pública ora agravante para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro. Precedentes.

2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas 'a e 'c do permissivo constitucional.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.516.085/PB, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2021, DJe 1º/07/2021).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE

HABITAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. ILEGITIMIDADE DA CEF. AGENTE FINANCEIRO. ATUAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem, que, com base em detida análise do contrato firmado entre as partes, entendeu que a CEF atuou exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento, atraindo os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Consoante o entendimento firmado por esta Corte, a CEF, nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro sem sentido estrito, não possui legitimidade para responder por danos na obra financiada.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.663.524/RN, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 29/10/2020).

Ademais, a alteração das conclusões do acórdão, para afastar o entendimento de que a Caixa Econômica Federal atuou como mero agente financeiro, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. MORADIA POPULAR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL QUANDO AGIR COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da empresa pública ora agravante para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro. Precedentes.

2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.516.085/PB, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2021, DJe 1º/07/2021).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). ATUAÇÃO DA CEF. MERO AGENTE FINANCEIRO (SÚMULAS 5 E 7/STJ). DESCABIMENTO DA TESE DA NECESSIDADE DE FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO E DE ATRAÇÃO DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. AUSÊNCIA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE EXCLUDENTES DE ILICITUDES. SÚMULA 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante o acórdão estadual, a Caixa Econômica Federal (CEF) teria agido no contrato como agente financeiro, ou seja, como mera credora fiduciária, sendo desnecessária a sua participação nos autos por completa ausência de interesse, pois em discussão atos que não condizem com a sua responsabilidade. Essas conclusões foram fundadas na apreciação de fatos, provas e termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A CEF 'somente tem legitimidade passiva para responder por vícios,

atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ' (AgInt no REsp 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 30/8/2018, DJe 4/9/2018).

3. Também com suporte probatório e em termos contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ), estabeleceu-se a configuração do descumprimento contratual. É inviável, como se observa do julgado, a argumentação no sentido de que não teria ocorrido desrespeito ao prazo de entrega do imóvel, mas sim prorrogação do prazo.

4. No tocante à suscitada excludente de responsabilidade, o Tribunal estadual reconheceu não caber sua aplicação no presente caso, pois todos os eventos levantados pela insurgente não se qualificariam como fortuitos ou força maior. Igualmente aplicável o texto do verbete sumular n. 7/STJ, pois as premissas do acórdão foram fundadas na análise probatória.

5. A configuração dos danos morais e o valor fixado para a reparação não podem ser apreciados e modificados nesta instância especial. A conclusão de origem foi fundada na apreciação fática, estipulando indenização dentro da razoabilidade e proporcionalidade. Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.494.052/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/03/2021, DJe 06/04/2021).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.952.898 / RN

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0239723-1

Número de Origem:

08055291520174058400

Sessão Virtual de 24/05/2022 a 30/05/2022

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FERNANDO JOSÉ BEZERRA BARBOSA

RECORRENTE : CARLA LAIS DA SILVA GODEIRO

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338

FÁBIO HOLANDA GADELHA DE PAIVA - RN011957

RICK SOUZA OLIVEIRA - RN018303

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447

FRANCISCO JOÃO DE OLIVEIRA NETO - RN004113

DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837

PRISCILA MARIA DA SILVEIRA FURTADO - RN001213A

RECORRIDO : TOTAL INCORPORACOES EIRELI

OUTRO NOME : TOTAL INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572

GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FERNANDO JOSÉ BEZERRA BARBOSA

AGRAVANTE : CARLA LAIS DA SILVA GODEIRO

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338

FÁBIO HOLANDA GADELHA DE PAIVA - RN011957

RICK SOUZA OLIVEIRA - RN018303

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447
FRANCISCO JOÃO DE OLIVEIRA NETO - RN004113
DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
PRISCILA MARIA DA SILVEIRA FURTADO - RN001213A
AGRAVADO : TOTAL INCORPORACOES EIRELI
OUTRO :
NOME : TOTAL INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/05/2022 a 30 /05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 31 de maio de 2022