AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2161489 - RJ (2022/0202818-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AGRAVADO	:	ELIANE RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADOS	:	HANS SPRINGER DA SILVA - RJ107620
		HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
		THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - SP320490
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL RESIDENCIAL. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. CDC. INAPLICABILIDADE.

I - Na origem, trata-se de ação ajuizada contra a Caixa Econômica Federal – CEF objetivando indenização por danos morais e materiais, em razão de defeitos na construção de imóvel residencial do programa Minha Casa Minha Vida.

II - Na sentença, julgaram-se procedentes os pedidos para condenar a ré no pagamento de R$ 7.434,23 (sete mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos) por danos materiais e de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por danos morais. No Tribunal *a quo*, a sentença foi parcialmente reformada para reduzir o valor da indenização por danos morais para R$ 30.000,00 (trinta mil reais). Esta Corte conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

III - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, além da análise das cláusulas do contrato. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria

Documento eletrônico VDA34721565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 29/11/2022 19:17:20
Código de Controle do Documento: 4d35a86f-998b-4213-9891-36609671c70d

necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7, ambos da Súmula do STJ.

IV - No que trata da apontada violação do art. 186 do Código Civil, sem razão a recorrente, porquanto esta Corte Superior tem entendimento firme de que a Caixa Econômica Federal é parte legítima para responder por vícios construtivos, atraso ou outras questões relativa 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.

V - A própria recorrente, em diversas passagens, assumiu o *status* de administradora do FAR e gestora de política pública para fomento de produção de moradia a publico de baixa renda (fls. 421, 465 e 471).

VI - A Corte Regional concluiu pela existência de dano moral suportado pela recorrida, em razão dos significativos danos existentes no imóvel (revestimento dos pisos e paredes rachados e desprendendo das superfícies de assentamento, generalizado descolamento dos pisos e azulejos, vazamentos com passagens das águas das chuvas, manchas de umidade nas paredes, rachaduras no entorno e na junção das esquadrias, desnivelamento de piso, etc.), entendendo, ainda, que a convivência diuturna naquele ambiente, extremamente precário, transcenderia ao mero aborrecimento. Fica impossível, pela via do recurso especial, deduzir de modo diverso do *decisum* recorrido sem o reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, ante os óbices dos enunciados das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Confiram-se os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.709.803/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 26/8/2020 e AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

VII - A respeito da alegada violação do art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.078/1990, do art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.188/2001 e do art. 70, § 3º, da Lei n. 11.977/2009, é forçoso esclarecer que o STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, não sendo nenhuma dessas a hipótese em apreço. A esse respeito, os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.852.301/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1º/6/2022 e AgInt nos EREsp n. 1.822.962/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 10/2/2021, DJe de 17/2/2021.)

VIII - Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA34721565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 29/11/2022 19:17:20
Código de Controle do Documento: 4d35a86f-998b-4213-9891-36609671c70d

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 28 de novembro de 2022.

Ministro FRANCISCO FALCÃO
Relator

Documento eletrônico VDA34721565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 29/11/2022 19:17:20
Código de Controle do Documento: 4d35a86f-998b-4213-9891-36609671c70d

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2161489 - RJ (2022/0202818-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRÉ PIRES GODINHO - RJ100272
		GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AGRAVADO	:	ELIANE RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADOS	:	HANS SPRINGER DA SILVA - RJ107620
		HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
		THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - SP320490
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL RESIDENCIAL. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. CDC. INAPLICABILIDADE.

I - Na origem, trata-se de ação ajuizada contra a Caixa Econômica Federal – CEF objetivando indenização por danos morais e materiais, em razão de defeitos na construção de imóvel residencial do programa Minha Casa Minha Vida.

II - Na sentença, julgaram-se procedentes os pedidos para condenar a ré no pagamento de R$ 7.434,23 (sete mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos) por danos materiais e de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por danos morais. No Tribunal *a quo*, a sentença foi parcialmente reformada para reduzir o valor da indenização por danos morais para R$ 30.000,00 (trinta mil reais). Esta Corte conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

III - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, além da análise das cláusulas do contrato. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7, ambos da Súmula do STJ.

IV - No que trata da apontada violação do art. 186 do Código Civil, sem razão a recorrente, porquanto esta Corte Superior tem entendimento firme de que a Caixa Econômica Federal é parte legítima para responder por vícios construtivos, atraso ou outras questões relativa 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.

V - A própria recorrente, em diversas passagens, assumiu o *status* de administradora do FAR e gestora de política pública para fomento de produção de moradia a publico de baixa renda (fls. 421, 465 e 471).

VI - A Corte Regional concluiu pela existência de dano moral suportado pela recorrida, em razão dos significativos danos existentes no imóvel (revestimento dos pisos e paredes rachados e desprendendo das superfícies de assentamento, generalizado descolamento dos pisos e azulejos, vazamentos com passagens das águas das chuvas, manchas de umidade nas paredes, rachaduras no entorno e na junção das esquadrias, desnivelamento de piso, etc.), entendendo, ainda, que a convivência diuturna naquele ambiente, extremamente precário, transcenderia ao mero aborrecimento. Fica impossível, pela via do recurso especial, deduzir de modo diverso do *decisum* recorrido sem o reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, ante os óbices dos enunciados das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Confiram-se os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.709.803/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 26/8/2020 e AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

VII - A respeito da alegada violação do art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.078/1990, do art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.188/2001 e do art. 70, § 3º, da Lei n. 11.977/2009, é forçoso esclarecer que o STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, não sendo nenhuma dessas a hipótese em apreço. A esse respeito, os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.852.301/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1º/6/2022 e AgInt nos EREsp n. 1.822.962/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 10/2/2021, DJe de 17/2/2021.)

VIII - Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra monocrática que decidiu recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF/1988.

O recurso especial visa reformar acórdão do Tribunal Regional da 2ª Região , nos termos assim ementados (fls. 404-405):

> APELAÇÃO. SFH. CEF. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. REDUÇÃO. SENTENÇA REFORMADA.
>
> 1. Apelação interposta em face de sentença que julgou procedentes os pedidos, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para condenar a instituição financeira ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), além de danos materiais, no montante de R$ R$ 7.434,23 (sete mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos). Cinge-se a controvérsia em perquirir acerca da responsabilidade civil da CEF por danos decorrentes de vício de construção de imóvel.
>
> 2. A legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, por vícios de construção ou atraso na entrega da obra, de acordo com orientação jurisprudencial firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.102.539/PE, direcionou-se no sentido de que dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção nos seguintes termos: a) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; b) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.
>
> 3. Na hipótese dos autos, consoante admitido pela instituição financeira, a CEF atuou na qualidade de administradora do FAR e gestora de política pública para fomento de produção de moradia a público de baixa renda.
>
> 4. O contrato foi firmado no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", instituído pela Lei nº 11.977/09, que tem, por iniciativa do governo federal, a finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais. Adicionalmente, ressalto que o referido programa possui várias modalidades, ao passo que nem toda contratação vai gerar responsabilidade à CEF, que deve atuar para além da condição de mero agente financeiro.
>
> 5. As hipóteses de responsabilização da CEF, no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", são limitadas à participação da escolha da construtora, o que, atualmente, ocorre de duas formas: (i) a CEF habilita uma Entidade Organizadora para que construa as unidades habitacionais; ou (ii) atua na condição de representante do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, a quem pertencem os imóveis inicialmente construídos para finalidade de arrendamento, com opção de compra.
>
> 6. No caso em comento, foi firmado contrato por instrumento particular de compra e venda, cujos recursos objeto do contrato seriam destinados ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erguido, sendo, portanto, parte legítima a CEF, uma vez que, além de financiar a obra, atua como gestora operacional e financeira dos recursos que lhe são dirigidos para tal empreendimento, oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), conforme art. 2º, § 8º, da Lei 10.188/2001, e art. 9º da Lei 11.977/09.
>
> 7. Na presente lide, a Caixa Econômica Federal não atua somente na condição de mero agente financeiro, havendo, portanto, legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda.
>
> 8. O Código de Defesa do Consumidor, neste caso, é aplicável, pois se trata de uma

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

relação jurídica entre a instituição bancária e o cidadão em um contrato de empréstimo pessoal, assim é tido como produto o dinheiro, objeto do termo contratual. Outro fato a justificar esta aparente tutela da pessoa física é a disparidade econômica entre os sujeitos do relacionamento jurídico, desfazendo a hipotética horizontalidade entre partes nos contratos de direito privado. Nesse mesmo sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consoante o disposto na Súmula 297 do STJ "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras.".

9. Os contratos de financiamento de imóveis incluídos no Programa Minha Casa Minha Vida preveem a obrigatoriedade da CEF de entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, razão pela qual, constatada a existência de vícios na construção, como problemas de infiltração, entupimento e rachaduras, deve ela reparar as unidades imobiliárias, adequando o projeto às condições de habitabilidade.

10. A construtora foi contratada diretamente pela CEF, fato este que não dá margem a dúvidas quanto à obrigatoriedade da empresa de entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação e de responder por eventuais vícios de construção.

11. No tocante ao dano moral este decorre da própria omissão praticada pela construção e venda de imóvel com vícios que remontam à construção do imóvel, consoante atestado pelo laudo pericial, sendo, por tal motivo, devida a condenação.

12. Em relação aos danos morais, observa-se que o arbitramento deve ser feito com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível socioeconômico da autora e, ainda, ao porte econômico do réu, observando-se os critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso. É necessário que o prejuízo sofrido pela parte tenha sido suficientemente contundente a ponto de atingir a base de todos os nossos valores morais, a dignidade humana. Assim, tendo em vista que o dano moral existe sempre que alguém aflige a outro injustamente, causando-lhe prejuízos, tem a autora, ora apelada, direito à indenização, conforme já ressaltado.

13. Da análise dos documentos anexados aos autos, bem como tomando por base recentes precedentes firmados por esta 5ª Turma Especializada, afigura-se necessária a redução do valor determinado na sentença de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para R$ 30.000,00 (trinta mil reais), eis que tal quantia é suficiente para compensar o sofrimento diante dos transtornos causados pelos vícios construtivos existentes no seu imóvel, mas sem se tornar fonte de enriquecimento sem causa, em atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Precedentes: TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5003263-05.2018.4.02.5117, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 2.7.2021; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 0028050-83.2018.4.02.5118, Rel. Des. Fed. ALCIDES MARTINS, DJe 26.1.2021.

14. O Superior Tribunal de Justiça possui orientação no sentido de que "não configura julgamento ultra petita ou extra petita o provimento jurisdicional inserido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial e não apenas de sua parte final". Ademais, o princípio da adstrição, pode ser mitigado nas ações de indenização, em razão da impossibilidade de se aferir o valor exato dos danos morais, sendo que a quantia requerida pela parte autora é meramente estimativa. Precedente: STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp 1741173, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 3.9.2018.

15. Não se verifica o alegado bis in idem, uma vez que a sentença atacada não condenou a apelante à reparação dos danos existentes no imóvel, fixando apenas a indenização pelos danos materiais, nos termos e valor constatado pelo perito na prova pericial produzida.

16. Não é caso de aplicação do art. 85, §11 do CPC, eis que não presentes, simultaneamente, os seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, ocasião em que entrou em vigor o novo CPC; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; c) condenação em honorários advocatícios desde a origem, no feito em que interposto o recurso (STJ, 2ª Seção, AgInt nos EREsp 1539725, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJE 19.10.2017).

17. Apelação parcialmente provida.

Na origem, trata-se de ação ajuizada por Eliane Ribeiro da Silva contra a

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

Caixa Econômica Federal – CEF objetivando indenização por danos morais e materiais, em razão de defeitos na construção de imóvel residencial do programa Minha Casa Minha Vida.

Na sentença, julgaram-se procedentes os pedidos para condenar a ré no pagamento de R$ 7.434,23 (sete mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos) por danos materiais e de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por danos morais. No Tribunal *a quo*, a sentença foi parcialmente reformada para reduzir o valor da indenização por danos morais para R$ 30.000,00 (trinta mil reais). Esta Corte conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

No recurso especial. a CEF alega ofensa ao art. 186 do Código Civil, sob a alegação de inexistência de dano moral *in res ipsa* em caso de vícios construtivos, tendo em vista a necessidade de demonstração do efetivo dano moral sofrido, sendo descabida a sua presunção.

Aduz a violação do art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.078 de 1990, do art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.188 de 2001, e do art. 70, § 3º, da Lei n. 11.977 de 2009, porquanto, em apertada síntese, da impossibilidade de aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor à hipótese dos autos, uma vez que a natureza jurídica do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa é de política pública de habitação do Governo Federal, não se confundindo com típica relação de consumo albergada pelo CDC como “contrato de empréstimo pessoal”.

Indica, por fim, dissídio jurisprudencial entre o aresto vergastado e julgados desta Corte Superior relacionados às questões apresentadas.

A decisão recorrida tem o seguinte dispositivo: "Ante o exposto, com fundamento no art. 253, parágrafo único, II, a e b, do RISTJ, conheço do agravo para

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento."

Interposto agravo interno, a parte agravante traz argumentos contrários aos fundamentos da decisão, resumidos nesses termos (fl. 610):

> ... requer-se sejam acolhidos o presente AGRAVO INTERNO para reforma da R. Decisão agravada, com o reconhecimento da inaplicabilidade da legislação consumitária na política publica impugnada com o afastamento da condenação por danos morais in res ipsa prevista na Lei 8.078/90.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

A decisão deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, pois aplicou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firme no sentido de que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, além da análise das cláusulas do contrato. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7, ambos da Súmula do STJ.

No que trata da apontada violação do art. 186 do Código Civil, sem razão a recorrente, porquanto esta Corte Superior tem entendimento firme de que a Caixa Econômica Federal é parte legítima para responder por vícios construtivos, atraso ou outras questões relativa 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.

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

Para o caso dos autos, a própria recorrente em diversas passagens assumir o *status* de administradora do FAR e gestora de política pública para fomento de produção de moradia a publico de baixa renda (fls. 421, 465 e 471).

Desse modo, tendo a Corte Regional concluído pela existência de dano moral suportado pela recorrida, em razão dos significativos danos existentes no imóvel (revestimento dos pisos e paredes rachados e desprendendo das superfícies de assentamento, generalizado descolamento dos pisos e azulejos, vazamentos com passagens das águas das chuvas, manchas de umidade nas paredes, rachaduras no entorno e na junção das esquadrias, desnivelamento de piso, etc.), entendendo, ainda, que a convivência diuturna naquele ambiente, extremamente precário, transcenderia ao mero aborrecimento, fica impossível, pela via do recurso especial, deduzir de modo diverso do *decisum* recorrido sem o reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, ante os óbices dos enunciados das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Confiram-se os julgados a seguir:

> 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 FÁTICOPROBATÓRIO 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

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

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.

(AgInt no REsp n. 1.709.803/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 26/8/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a Caixa Econômica Federal "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 (...)" (AgInt no REsp 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 4/9/2018).

2. O eg. Tribunal de origem consignou que a CEF participou do contrato apenas na qualidade de agente financeiro, tomando o imóvel como garantia fiduciária do valor mutuado, de modo que as responsabilidades contratuais assumidas dizem respeito apenas à atividade financeira, sem nenhuma vinculação com outras responsabilidades referentes à concepção do empreendimento ou à negociação do imóvel.

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, neste aspecto, demandaria interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do suporte fáticoprobatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as súmulas 5 e 7 deste Pretório.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

A respeito da alegada violação do art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.078/1990, do art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.188/2001, e do art. 70, § 3º, da Lei n. 11.977/2009, é forçoso esclarecer que o STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, não sendo nenhuma dessas a hipótese em apreço.

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

A esse respeito, os julgados a seguir:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE OBRIGACIONAL. SEGURO HABITACIONAL. SFH. OMISSÃO. AUSÊNCIA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INAPLICABILIDADE DO CDC AOS CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA SUA VIGÊNCIA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. NECESSIDADE DA JUNTADA DE CONTRATOS E OUTROS DOCUMENTOS. INVERSÃO DE ENTENDIMENTO. REEXAME DOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. VEDAÇÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. MATÉRIA ACERCA DA QUAL NÃO SE DECLINOU DISPOSITIVO DE LEI VIOLADO. FALTA DE COTEJO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos no 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. Não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal sergipano, clara e fundamentadamente, dirimiu as questões que lhe foram submetidas.

3. Qualquer outra análise acerca da necessidade da juntada do contrato de financiamento, da forma como trazida no recurso especial, reclamaria o reexame dos elementos de convicção dos autos, procedimento sabidamente vedado em recurso especial, a teor do enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

4. Esta Corte pacificou o entendimento de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo SFH, quando celebrados antes de sua entrada em vigor, e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao FCVS (AgInt no AREsp 1.558.363/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe 11/3/2020).

5. Sem a indicação de quais os dispositivos legais que porventura foram violados, não há o atendimento dos requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do NCPC, e 255 do RISTJ, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF, o que inviabiliza o exame do apontado dissídio.

6. 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.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.852.301/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1/6/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ACÓRDÃO EMBARGADO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS DA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N. 168/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Os embargos de divergência "têm por finalidade uniformizar a jurisprudência do próprio Superior Tribunal de Justiça, quando se verificarem idênticas situações fáticas nos julgados, mas tenha se dado diferente interpretação na legislação aplicável ao caso, não se prestando para avaliar possível justiça ou injustiça do decisum" (AgInt nos EREsp 1.322.449/RJ, Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/8/2018, DJe 28/8/2018).

2 Além disso, a inadmissibilidade dos embargos decorre, no caso, da ausência de similitude entre o acórdão embargado e o paradigma.

3. O julgado paradigma AgRg no AgRg nos EDcl no REsp n. 323.519/MT considerou que haveria incidência do CDC em contrato de trato sucessivo que teria sido renovado durante a vigência do Código de Defesa do Consumidor, tema que não foi analisado pelo aresto da Terceira Turma.

4. Ademais, os embargos de divergência são o recurso voltado para a uniformização

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

de entendimento entre órgãos fracionários do STJ. Nesse sentido, tendo a jurisprudência se uniformizado no mesmo sentido do acórdão embargado, revelam-se incabíveis os embargos de divergência (Súmula n. 168/STJ).

5. "O STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação quando celebrados antes de sua entrada em vigor; e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao FCVS, como no caso em apreço. Precedentes" (AgInt no AREsp 1465591/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 10/09/2019).

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EREsp n. 1.822.962/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 10/2/2021, DJe de 17/2/2021.)

Nesse passo, o dissídio jurisprudencial suscitado também não merece acolhida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA34472185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Francisco Falcão Assinado em: 08/11/2022 16:48:38
Código de Controle do Documento: 3e94a72d-8d43-4843-9243-a2caf8ec0fa7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AgInt no AREsp 2.161.489 / RJ

Número Registro: 2022/0202818-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50050162620204025117 5005016262020402511750164296120204020000 50164296120204020000

Sessão Virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Secretário
Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AGRAVADO	:	ELIANE RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADOS	:	HANS SPRINGER DA SILVA - RJ107620
		HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
		THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - SP320490
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
		GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AGRAVADO	:	ELIANE RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADOS	:	HANS SPRINGER DA SILVA - RJ107620
		HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
		THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - SP320490
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

Documento eletrônico VDA34721117 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/11/2022 14:29:05
Código de Controle do Documento: fe3b1e91-42b3-41b1-824f-3140eb10d07b

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 29 de novembro de 2022

Documento eletrônico VDA34721117 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/11/2022 14:29:05
Código de Controle do Documento: fe3b1e91-42b3-41b1-824f-3140eb10d07b