



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2096804 - PE (2023/0326018-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : THIAGO MORAIS DOS SANTOS
AGRAVANTE : GESSY BRUNA SOUTO MAIOR
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050
ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATUAÇÃO DA CEF COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.
2. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes. Súmula 83 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 29 de abril de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2096804 - PE (2023/0326018-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : THIAGO MORAIS DOS SANTOS
AGRAVANTE : GESSY BRUNA SOUTO MAIOR
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050
ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATUAÇÃO DA CEF COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes. Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por THIAGO MORAIS DOS SANTOS e outra contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao recurso especial em virtude da ausência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil e do óbice das Súmulas 7 e 568 do STJ.

Nas razões do presente agravo, os agravantes defendem que, em outros interpostos sobre o mesmo tema, foi reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC/2015 e a consequente alteração do entendimento firmado no Tribunal de origem, reforçando, portanto, a necessidade de retorno dos autos para que seja sanada a omissão sobre o descumprimento contratual da CEF no caso em análise.

Aduz que a agravada assumiu a obrigação de fiscalizar o andamento da obra, para atestar o atraso no seu andamento, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, com vistas a promover a notificação da seguradora e a substituição da construtora, conforme cláusula expressa do contrato firmado, possuindo tal dever contratual que não foi devidamente cumprido.

Requer, a par de dissídio jurisprudencial, o reconhecimento da negativa de vigência dos arts. 422 e 475, ambos do Código Civil, sustentando a responsabilidade da CEF em virtude de seu poder de fiscalização.

A impugnação foi apresentada às STJ, fls. 2.083/2.092.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

De início destaco que o primeiro recurso especial interposto pelos ora agravantes foi provido, tendo sido determinado o retorno dos autos para novo julgamento dos embargos de declaração a fim de que fosse sanada a omissão relativa ao i) "descumprimento contratual atinente na obrigação de fiscalização e acompanhamento da obra decorrente de cláusula específica do contrato firmado, que determina que em sendo atestado atraso no andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, deve a CEF proceder com a substituição da construtora" (fl. 1559, e-STJ); II) "mora da CEF em cumprir com suas atribuições para promover a substituição da construtora após o acionamento do seguro" (fl. 1563, e-STJ); e III) "que houve requerimentos anteriores para que fosse acionado a seguradora, tendo a CEF resistido a todo momento, levando mais de 2 (dois) anos para cumprimento após o prazo de entrega, mesmo havendo atraso muito antes do termo final da obra, não sendo cumprido o cronograma mensal de construção" (e-STJ, fl. 1.810).

O Tribunal de origem, em novo julgamento dos embargos de declaração, consignou "(i) a inexistência de responsabilidade e da consequente ilegitimidade passiva da CEF por danos ad causam relativos à execução e a demora da obra de imóvel objeto de financiamento habitacional, quando se limita a financiar a compra do imóvel, como na hipótese apresentada; e (ii) existem inúmeros obstáculos para uma nova empresa de construção prosseguir com uma obra em andamento, não ocorrendo a resolução de forma imediata acerca da questão da entrega do imóvel, como o fato de

não ter realizado o projeto, nem ter acompanhado a execução das etapas anteriores, dentre outros aspectos que podem atrasar ainda mais a execução do cronograma, tornando-se ainda mais prejudicial aos interesses dos mutuários, de entrega efetiva do bem" (e-STJ, fl. 1.876).

Após a oposição de novos embargos de declaração pelos ora agravantes, o Tribunal de origem destacou, novamente, a ilegitimidade passiva *ad causam* da CEF por danos relativos à execução e à demora da obra de imóvel objeto de financiamento habitacional, quando essa instituição se limita a financiar a compra do imóvel; e a ausência de resolução de forma imediata acerca da questão da entrega do imóvel, como o fato de não ter realizado o projeto, nem ter acompanhado a execução das etapas anteriores, dentre outros aspectos que podem atrasar ainda mais a execução do cronograma (e-STJ, fls. 1.931/1932).

Por esse motivo, constou-se na decisão, ora agravada, que, apesar da rejeição dos embargos de declaração, não há como ser reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC/15, porque não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento. Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido.

A pretensão de novo reconhecimento da violação do art. 1.022 do CPC/2015 não merece ser acolhida.

Quanto ao mais, os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

Ressalto que “a previsão contratual e regulamentar da fiscalização da obra pelo agente financeiro justifica-se em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, sendo de se ressaltar que o imóvel lhe é dado em garantia hipotecária” (REsp n. 897.045/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012, DJe de 15/4/2013.)

No mesmo sentido, cito os seguintes julgados:

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 fático-probatório 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.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE ADQUIRIDA NA PLANTA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO DA MULTA E DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

3. No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa e na interpretação das cláusulas do acordo celebrado entre os mutuários e a CEF com o PROCON, concluíram que a empresa pública não atuou apenas como agente financiador, ao não cumprir o prazo ajustado para a substituição da construtora, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos danos decorrentes do atraso da obra. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Quanto a alegada impossibilidade do uso do valor do imóvel como base de cálculo para incidência da multa e dos juros moratórios, assinalou o acórdão recorrido tratar-se de questão que só foi suscitada em embargos de declaração, o que configura inadmissível inovação recursal. Ocorre que esse fundamento, suficiente, por si só, para manter a conclusão do julgado, não foi objeto de

impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o comando da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 2.048.837/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

Inafastável o óbice da Súmula 83 do STJ.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.096.804 / PE

Número Registro: 2023/0326018-7

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

08005326620174050000 08011406420174050000 08037284420154058300 08054204420164058300
08056075220164058300 08069747720174058300 08080183420174058300 08102141120164058300
08113204220174050000 08114840720174050000 202102939106 8005326620174050000 8011406420174050000
8037284420154058300 8054204420164058300 8056075220164058300 8069747720174058300
8080183420174058300 8102141120164058300 8113204220174050000 8114840720174050000

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : THIAGO MORAIS DOS SANTOS

RECORRENTE : GESSY BRUNA SOUTO MAIOR

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050

ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : THIAGO MORAIS DOS SANTOS

AGRAVANTE : GESSY BRUNA SOUTO MAIOR

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050

ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 30 de abril de 2024