



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2608238 - RJ (2024/0130936-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
RICARDO LOPES GODOY E OUTRO(S) - RJ174531
AGRAVADO : WASHINGTON FONSECA DOS SANTOS
ADVOGADO : AILTON MARCELO THOMAZ DO NASCIMENTO - RJ135027
INTERES. : ESTADO DO RIO DE JANEIRO
INTERES. : MUNICIPIO DE DUQUE DE CAXIAS
INTERES. : UNIÃO
INTERES. : ENGEPASSOS CONSTRUTORA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO ÂMBITO DO "PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA". VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO SOLUCIONADA PELO TRIBUNAL LOCAL 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. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF, nas ações em que se discute vícios construtivos em imóvel, está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: ela detém legitimidade se tiver atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; mas não o possui se tiver atuado meramente como agente financeiro. Precedentes.

2. No caso em apreço, o Tribunal local concluiu que o papel exercido pela empresa pública no contrato, firmado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente

financeiro, pois a CEF também foi responsável pela escolha do terreno, contratação da construtora e fiscalização do projeto e das obras realizadas, desempenhando papel de executora de políticas públicas federais destinadas a propiciar a aquisição de imóvel próprio a pessoas de baixa renda.

3. Eventual revisão do julgado demandaria o reexame dos fatos e provas da lide, para além da interpretação das cláusulas do contrato firmado, providências que são vedadas na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. 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 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de outubro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2608238 - RJ (2024/0130936-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626
RICARDO LOPES GODOY E OUTRO(S) - RJ174531
AGRAVADO : WASHINGTON FONSECA DOS SANTOS
ADVOGADO : AILTON MARCELO THOMAZ DO NASCIMENTO - RJ135027
INTERES. : ESTADO DO RIO DE JANEIRO
INTERES. : MUNICIPIO DE DUQUE DE CAXIAS
INTERES. : UNIÃO
INTERES. : ENGEPASSOS CONSTRUTORA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO ÂMBITO DO "PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA". VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO SOLUCIONADA PELO TRIBUNAL LOCAL 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. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF, nas ações em que se discute vícios construtivos em imóvel, está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: ela detém legitimidade se tiver atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; mas não o possui se tiver atuado meramente como agente financeiro. Precedentes.

2. No caso em apreço, o Tribunal local concluiu que o papel exercido pela empresa pública no contrato, firmado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente

financeiro, pois a CEF também foi responsável pela escolha do terreno, contratação da construtora e fiscalização do projeto e das obras realizadas, desempenhando papel de executora de políticas públicas federais destinadas a propiciar a aquisição de imóvel próprio a pessoas de baixa renda.

3. Eventual revisão do julgado demandaria o reexame dos fatos e provas da lide, para além da interpretação das cláusulas do contrato firmado, providências que são vedadas na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que conheceu de agravo para não conhecer do apelo nobre anteriormente manejado, em virtude da incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

Nas razões do presente inconformismo, defendeu a inaplicabilidade dos referidos óbices sumulares, aduzindo que a discussão travada nos autos é exclusivamente jurídica, consistente na apuração de responsabilidade da CEF na ação em que se discute vícios construtivos em empreendimento realizado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", Faixa I.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Da análise dos autos, verifica-se que a controvérsia submetida a desate diz com a legitimidade da CEF para responder por ação ajuizada por consumidor em razão de vícios construtivos no imóvel por ele adquirido no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida".

A propósito do tema, esta Corte já firmou o entendimento de que a eventual legitimidade passiva da CEF está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: ela detém legitimidade se tiver atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando

tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; porém, não o possui se tiver atuado meramente como agente financeiro.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO AJUIZADA CONTRA A CEF. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM UNIDADES ADQUIRIDAS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF RECONHECIDA PELA JUSTIÇA FEDERAL. REMESSA DOS AUTOS PARA JUSTIÇA ESTADUAL. ESTABELECIDO CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. CONFLITO CONHECIDO PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTADUAL. IRRESIGNAÇÃO DAS AUTORAS DA AÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAR A DECISÃO DA JUSTIÇA FEDERAL SOBRE A LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF EM SEDE DE CONFLITO DE COMPETÊNCIA. VIA INADEQUADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. No âmbito da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que a legitimidade passiva da CEF nas ações de vício de construção depende "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 n. 1.163.228/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012, DJe de 31/10/2012).

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AglInt no CC n. 188.030/AM, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023 - sem destaque no original)

No caso dos autos, o Tribunal Regional Federal da 2ª Região consignou que o papel exercido pela CEF no contrato, firmado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente financeiro, "considerando que a Empresa Pública é também responsável pela escolha do terreno, contratação da construtora e fiscalização do projeto e das obras realizadas, desempenhando papel de executora de políticas públicas federais destinadas a propiciar a aquisição de imóvel próprio a pessoas de baixa renda, com o dever de gerir e fiscalizar os empreendimentos realizados no âmbito do aludido programa" (e-STJ, fls. 2.110/2.111).

Ora, tal premissa fática é insusceptível de revisão por esta Corte, pois, para tanto, seria necessário o reexame dos fatos e provas da lide, para além da

interpretação das cláusulas do contrato firmado, providências que são vedadas na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

Nessa linha de inteligência, vejam-se os julgados abaixo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO PELA MORA DOS VENDEDORES. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO PO LO 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. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

3. No caso em apreço, o Tribunal estadual concluiu que a empresa pública agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, ou seja, como mera credora fiduciária, no contrato de financiamento para a realização da obra firmado com o ora recorrente. Desse modo, a revisão do julgado encontra óbice nas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AgInt no AREsp n. 1.941.838/RJ, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Esta Corte Superior tem entendimento "no sentido de que a eventual legitimidade da empresa pública 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" (AglInt no REsp n. 1.674.676/PE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe 14/8/2020).

3. No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa, concluíram que a Caixa Econômica Federal não agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

5. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 1.937.307/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 21/2/2022 - sem destaques no original)

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.

(AglInt no REsp n. 1.741.225/RN, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/6/2020, DJe de 12/6/2020 - sem destaque no original)

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

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.608.238 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0130936-4

Número de Origem:

00009425520134025118 201351180009428 7026620134025118 9425520134025118

Sessão Virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626

RICARDO LOPES GODOY E OUTRO(S) - RJ174531

AGRAVADO : WASHINGTON FONSECA DOS SANTOS

ADVOGADO : AILTON MARCELO THOMAZ DO NASCIMENTO - RJ135027

INTERES. : ESTADO DO RIO DE JANEIRO

INTERES. : MUNICIPIO DE DUQUE DE CAXIAS

INTERES. : UNIÃO

INTERES. : ENGEPASSOS CONSTRUTORA LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : BRUNO VAZ DE CARVALHO - RJ097626

RICARDO LOPES GODOY E OUTRO(S) - RJ174531

AGRAVADO : WASHINGTON FONSECA DOS SANTOS

ADVOGADO : AILTON MARCELO THOMAZ DO NASCIMENTO - RJ135027

INTERES. : ESTADO DO RIO DE JANEIRO
INTERES. : MUNICIPIO DE DUQUE DE CAXIAS
INTERES. : UNIÃO
INTERES. : ENGEPASSOS CONSTRUTORA LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2024