



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2651219 - RJ (2024/0188594-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MARIA DA PENHA RODRIGUES MANCINI
ADVOGADOS : VALDILEA BARROS DE OLIVEIRA DOS SANTOS - RJ120646
BEATRIZ ANDRADE ROCHA DA SILVA - RJ166746
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECONHECIMENTO.

1. A Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, cabendo-lhe a entrega dos bens aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção. Precedente.
2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2651219 - RJ (2024/0188594-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MARIA DA PENHA RODRIGUES MANCINI
ADVOGADOS : VALDILEA BARROS DE OLIVEIRA DOS SANTOS - RJ120646
BEATRIZ ANDRADE ROCHA DA SILVA - RJ166746
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECONHECIMENTO.

1. A Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, cabendo-lhe a entrega dos bens aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção. Precedente.
2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por MARIA DA PENHA RODRIGUES MANCINI contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região assim ementado:

"ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. IMÓVEL INTERDITADO PELA DEFESA CIVIL. PEDIDO DE RECUPERAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. APELAÇÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PROVIDA. APELAÇÃO DA PARTE AUTORA DESPROVIDA. 1. Tratam-se de recursos de apelação interpostos contra sentença que, nos autos da ação ordinária, julgou "procedentes em parte os pedidos autorais para, nos termos da fundamentação supra: a) confirmar a tutela deferida para determinar a suspensão do contrato de arrendamento – e, conseqüentemente, dos pagamentos das taxas mensais de arrendamento e de condomínio – e para determinar que a CEF/FAR pague à parte autora mensalmente R\$ 522,50 (quinhentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos), ciente a beneficiária de que o montante há de ser direcionado ao custeio de sua moradia durante o tempo em que estiver impossibilitada de retornar à unidade habitacional arrendada; b) condenar a CEF/FAR a indenizar a parte autora pelos danos materiais referentes: aos valores de aluguel que comprovadamente tenham sido pagos até a concessão do aluguel social; e pelos danos físicos ao interior da unidade residencial da parte autora e, eventualmente, aos equipamentos, mobília e eletrodomésticos do imóvel (valores a serem apurados em liquidação). Os juros moratórios serão calculados com base no índice oficial de juros aplicados à caderneta de poupança, nos termos da regra do art. 1º-F da Lei 9.494/97, com redação da Lei 11.960/09; a correção monetária, calculada com base no IPCA, desde as datas dos eventos danosos; c) condenar a CEF/FAR a pagar à parte autora a quantia

de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de compensação por danos morais. Os juros moratórios, calculados com base no índice oficial de juros aplicados à caderneta de poupança, nos termos da regra do art. 1º-F da Lei 9.494/97, com redação da Lei 11.960/09 e a correção monetária calculada com base no IPCA, devem fluir desde a data da sentença". 2. Tratando-se de contrato de arrendamento residencial, é manifesta a legitimidade da Caixa Econômica Federal para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que lhe é atribuída a operacionalização do Programa de Arrendamento Residencial, nos termos do art. 4º da Lei Federal n. 10.188/2001. 3. A parte autora figura na relação jurídica mantida com a Caixa Econômica Federal como arrendatário, não tendo comprovado que promoveu a opção pela compra do imóvel após o prazo de 180 (cento e oitenta) meses da celebração da avença, nos termos das cláusulas décima e décima sexta do contrato (evento 1, OUT7 - JFRJ). Nesse contexto, verifico que a Caixa Econômica Federal ainda é a proprietária do imóvel objeto da demanda, sendo mantido o vínculo de arrendamento. 4. Os pedidos formulados na inicial destinam-se exclusivamente à restituição da unidade habitacional em condições técnicas de habitação e segurança estrutural, não havendo cláusula contratual expressa que determine à Caixa Econômica Federal tal obrigação, ou mesmo de responder por eventuais vícios construtivos. 5. Constatada a impossibilidade de habitação do imóvel, seriam possíveis duas soluções para o caso: i) a substituição do imóvel por outro de natureza semelhante, como possibilita a cláusula décima sétima do contrato: "CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA SUBSTITUIÇÃO DO BEM ARRENDADO - Por solicitação dos ARRENDATÁRIOS, o bem arrendado poderá ser substituído por outro equivalente ou de valor diverso, nos casos de transferência de localidade (intermunicipal), por problemas de saúde, devidamente comprovados por laudo médico outros motivos que justifiquem a substituição, a critério da ARRENDADORA"; ou, ii) a rescisão do contrato, diante da eventual impossibilidade da restituição pretendida pela parte autora. 6. Todavia, não havendo pedido na inicial para substituição do imóvel ou de rescisão contratual, e não demonstrando a parte autora os fatos constitutivos do seu direito, a improcedência dos pedidos formulados é medida que se impõe ao caso. 7. Apelação da Caixa Econômica Federal provida. Apelação da parte autora desprovida" (e-STJ fls. 238/239).

No recurso especial, a recorrente alega violação dos arts. 1º, § 1º, e 4º da Lei nº 10.188/2001 por defender que seja reconhecida a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por vícios construtivos no imóvel arrendado, que fazem parte do Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Sustenta que a CEF, como gestora do programa, tem a obrigação de garantir que os imóveis sejam entregues em condições adequadas de habitabilidade.

Após as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência merece prosperar.

Com efeito, o entendimento adotado pela Corte regional encontra-se dissonante com a jurisprudência da Terceira Turma do STJ, que reconhece a responsabilidade da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, cabendo-lhe a entrega dos bens aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DAS RAZÕES RECURSAIS. SÚMULA 284 /STF. DEFESA DE TESES QUE NÃO FORAM OBJETO DE NENHUMA DELIBERAÇÃO PELO TRIBUNAL REGIONAL (INADEQUAÇÃO DA VIA PROCESSUAL ADOTADA. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E DESCABIMENTO DE ASTREINTES). AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULA 211/STJ). AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECONHECIMENTO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A parte recorrente não explicitou, tampouco demonstrou, quais teriam sido as questões, essenciais ao deslinde da controvérsia, sobre as quais o TRF da 2ª Região incorreu em omissão, limitando-se a afirmar, genericamente, que não foram sanados os vícios de julgamento apontados na origem, o que evidência, nesse ponto, a deficiência das razões recursais, a atrair a incidência do enunciado n. 284 da Súmula do STF.

2. Da mesma forma, o recurso especial também não ultrapassa o juízo de admissibilidade no tocante à alegação de violação dos arts. 1º da Lei n. 7.347/1985; 41, 267, VI, c/c art. 295, parágrafo único, III, e 461, § 4º, todos do Código de Processo Civil de 1973, em razão da ausência do necessário prequestionamento, requisito indispensável ao acesso às instâncias excepcionais. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. O entendimento adotado pela Corte regional encontra ressonância na jurisprudência da Terceira Turma do STJ, que reconhece a responsabilidade da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, cabendo-lhe a entrega dos bens aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp n. 1.855.132/ES, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024, grifou-se.)

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial e determinar o retorno dos autos ao Tribunal origem para, reconhecida a responsabilidade da Caixa Econômica Federal, sejam analisados os pedidos dela decorrentes.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.651.219 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0188594-3

Número de Origem:
50028736720204025116

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA DA PENHA RODRIGUES MANCINI

ADVOGADOS : VALDILEA BARROS DE OLIVEIRA DOS SANTOS - RJ120646
BEATRIZ ANDRADE ROCHA DA SILVA - RJ166746

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ARRENDAMENTO MERCANTIL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025