**RECURSO ESPECIAL Nº 1.431.478 - PE (2014/0014519-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| RECORRENTE | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADOS | : | PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS E OUTRO(S) - PE000795B |
| | | IRLANE NICHOLS LUNA - PE034090 |
| RECORRENTE | : | CAIXA SEGURADORA S/A |
| ADVOGADOS | : | CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO - PE019357 |
| | | EDUARDO JOSÉ DE SOUZA LIMA FORNELLOS - PE028240 |
| | | ADELE SILVÉRIO BORBA E OUTRO(S) - PE023855 |
| | | FABIANA MARINHO ARAÚJO E OUTRO(S) - PE032312 |
| | | ELIZE TORRES DOS SANTOS - PE029909 |
| | | MARIA EDUARDA CARVALHO DE MEDEIROS - PE032435 |
| RECORRIDO | : | MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA |
| RECORRIDO | : | ANDREA TEREZA BRITO FERREIRA |
| RECORRIDO | : | SEVERINO LOURIVAL DE LIMA |
| RECORRIDO | : | DIANA FAUSTO GOMES |
| RECORRIDO | : | JACQUELINE MARIA DE MELO |
| RECORRIDO | : | SOLON PEREIRA DE ARAUJO FILHO |
| RECORRIDO | : | ANTÔNIO JOSÉ PEREIRA DE OLIVEIRA |
| ADVOGADOS | : | WILTON ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR - PE016890 |
| | | MÁRCIO GONÇALVES DE MELLO E OUTRO(S) - PE016377 |

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por Caixa Econômica Federal em face de acórdão assim ementado:

> CIVIL. SFH. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. OBRAS DE RECUPERAÇÃO. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS COM MORADIA. RESPONSABILIDADE DA CAIXA E DA SEGURADORA.
>
> 1. CAIXA e CAIXA SEGURADORA S.A. ostentam legitimidade para figurar no pólo passivo das demandas que versem sobre danos no imóvel financiado com base no SFH, decorrentes de vício de construção. A jurisprudência é pacífica no sentido da solidariedade entre o agente financeiro e a seguradora nesses casos.
>
> 2. Uma vez constatada a ocorrência de vícios na construção dos imóveis financiados, e tendo sido reconhecida pelas próprias demandadas sua responsabilidade pelas obras de recuperação destes, resta evidente seu dever de custear as despesas com a acomodação dos autores em outro local, até a devolução dos imóveis em perfeitas

> condições de segurança e habitabilidade.
> Precedentes desta Corte.
> 3. Apelações improvidas.

Opostos dois embargos de declaração, foram rejeitados, os segundos com imposição de multa (fls. 2.045-2.048/e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 2.052-2.062/e-STJ), a Caixa Econômica Federal alega violação dos artigos 535 e 538, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 1973 e 186 e 927 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial.

Merece reforma o acórdão recorrido, o qual foi publicado antes da entrada em vigor da Lei 13.105/2015, que se deu em 18.3.2016, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Com efeito, contra o acórdão que julgou o recurso de apelação, a ora recorrente opôs embargos de declaração, sob os seguintes argumentos:

> (...) não analisou o v. acórdão o argumento de que a CAIXA não tem legitimade passiva para a presente demanda, na qualidade de agente financeira, justamente com base no argumento utilizado no acórdão para imputar-lhe responsabilidade: não é empreiteira, além de que sua participação na lide se dá como sucessora do BNH, que realizou o financiamento das obras.
> Considerando que o processo versa, exclusivamente sobre vícios/defeitos de construção é inquestionável que a responsabilidade deve recair, exclusivamente, sobre quem construiu os imóveis objetos do presente processo, elaborando cálculos e acompanhando todo o processo de edificação.
> O agente financeiro não substitui o construtor, nem poderia assumir responsabilidade sobre o que não gerenciou/administrou. Nada obstante, a sentença de piso condenou solidariamente a CAIXA, arrimada em seu suposto dever de fiscalização.
> Contudo, à CAIXA não compete fiscalizar, apontar as irregularidades e determinar as respectivas correções à empresa encarregada pela realização da obra.
> Exas, a atividade de financiamento não perpassa pelo controle técnico

da obra, atividade que refoge integralmente ao âmbito de qualquer instituição financeira, de modo que o V. acórdão é contraditório ao reconhecer a CAIXA como agente financeiro e mesmo assim lhe impor o dever de fiscalizar a execução da obra e qualidade dos materiais.

De fato, o V. Acórdão foi omisso quanto ao argumento de que a "fiscalização" que a CAIXA executa nas obras financiadas por esta empresa - o que sequer é o caso dos autos, eis que o contrato foi firmado com o extinto BNH -, trata-se tão somente de vistoria efetivada por engenheiro por ela credenciado para, constatado o andamento das obras, autorizar a liberação das parcelas do financiamento, em etapas, de acordo com o cronograma contratual.

Esta vistoria, porém, não se refere ao exame dos materiais empregados na construção, mas, apenas, medição das etapas construídas, para liberação dos valore devidos.

Assim, a despeito do que consignado no acórdão, a responsabilidade pela obra no que concerne a sua solidez, jamais poderá ser imputada ao agente financiador, mas sim ao mentor da construção, à empresa construtora e, em última análise, às prefeituras, uma vez que estas sim concederam a licença para a edificação e, a posteriori, para a habitação do imóvel.

Em o sendo assim, temos que a simples medição da obra para efeito de desembolsos financeiros conforme o cronograma do financiamento não atrai tal responsabilidade, até mesmo porque a responsabilidade pelo imóvel é do construtor, do engenheiro civil e da pessoa a quem incumbe à fiscalização.

(...)

Ocorre que em nenhum dos instrumentos contratuais firmados para construção da obra ficou acertada a solidariedade da CAIXA (aqui como sucessora do BNH) com a construtora por eventuais vícios de construção. Ao contrário, no contrato firmado, a construtora esta se responsabiliza claramente pelos eventuais vícios de construção.

De mais a mais, vê-se que V. Acórdão baseia sua decisão quanto a legitimidade/existência de responsabilidade solidária da CAIXA em julgados do C. STJ que assim indicam quando existe comprovação de vicio construtivo. Contudo, aquele mesmo tribunal tem outras decisões que indicam, na verdade, sua ilegitimidade/ausência de responsabilidade em casos que tais:

(...)

Desta sorte, Douto Julgadores, uma vez que a CAIXA é apenas mera

> agente financiadora do imóvel em questão, não pode ser responsabilizada por defeitos constatados na construção.
>
> Ademais, não bastasse a exclusiva responsabilidade técnica da empresa construtora, de se notar que, nos termos do art. 256 do Código Civil "a solidariedade não se presume: resulta da lei ou da vontade das partes".
>
> Nessa senda, não há dispositivo legal ou contratual - e note-se que nenhum foi indicado por esse E. TRF - que torne a CAIXA responsável pelos vícios de construção com o empreiteiro, e muito menos em seu lugar, como expressamente determina a sentença a quo. Ao contrário, não se terá solidariedade se a lei não a impuser ou o contrato não a estipular (RT, 155:706; RF, 109:465).
>
> Sendo assim, a responsabilidade atribuida a CAIXA só poderia ter caráter subsidiário em relação à responsabilidade das construtoras, sob pena de negar-se vigência ao art. 265 do Código Civil brasileiro.
>
> De tal forma, contraria os ditames legais ao condenar a CAIXA solidariamente com a Construtora e a CAIXA SEGURADORA S/A.

Os embargos foram rejeitados pelo acórdão de fls. 1.899-1.902/e-STJ, sem que as questões tivessem sido analisadas.

Daí, opôs a instituição financeira novos embargos de declaração, nos quais afirmou contradição no julgado, porque "a CAIXA apenas reconheceu a necessidade da realização de obras de reparação no presente imóvel, contudo, em nenhum momento reconheceu sua responsabilidade para arcar com as despesas advindas de sua reestruturação. Assim, conforme ressaltado exaustivamente no decorrer desta lide, o agente financeiro não substitui o construtor, e sendo assim, não poderia assumir a responsabilidade sobre o imóvel que não gerenciou/administrou", repisando as alegações dos primeiros embargos.

Ocorre que o Tribunal de origem novamente rejeitou os embargos de declaração, afirmando suficiência de fundamentos, deixando de apreciar as alegações da embargante, as quais podem alterar substancialmente o resultado do julgamento, donde a ofensa ao artigo 535, II, do Código de Processo Civil de 1973, notadamente porque a jurisprudência desta Corte já definiu que nas situações em que a Caixa Econômica Federal atua como mero agente financeiro, nas mesmas condições em que as demais instituições financeiras públicas e privadas, não possui legitimidade para responder por

vícios da construção do imóvel, tampouco pelo atraso da obra, pois sua obrigação se limita à liberação do empréstimo (cf. AgInt no REsp 1607198/CE, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 8.5.2018, DJe 15.5.2018; e REsp 1534952/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 7.2.2017, DJe 14.2.2017).

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para anular o acórdão dos embargos de declaração e determinar o retorno dos autos para que o Tribunal de origem supra as omissões acima anotadas.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de junho de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora