

# Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.655.840 - RN (2017/0038328-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : **FRANKLEIDE DE OLIVEIRA LIMA**  
**ADVOGADOS** : **EDUARDA MORAES CHACON - DF032217**  
**THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338**  
**FELIPE MACIEL PINHEIRO BARROS - RN006260**  
**FÁBIO HOLANDA GADELHA DE PAIVA - RN011957**  
**AGRAVADO** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADOS** : **MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447**  
**SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS - DF008540**  
**INTERES.** : **TOTAL INCORPORACOES EIRELI**  
**ADVOGADO** : **REGINALDO BELO DA SILVA FILHO E OUTRO(S) - RN009867**

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. **RECURSO INTERPOSTO PELA CAIXA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. INVERSÃO DA MULTA MORATÓRIA EM FAVOR DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. 3. REDUÇÃO DO VALOR DA MULTA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 4. AGRAVO CONHECIDO, MEDIANTE JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO, A FIM DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO POR FRANKLEIDE. 1. DANOS EMERGENTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTE ESPECÍFICO. 2. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO. SENTENÇA PROFERIDA NA VIGÊNCIA DO ANTIGO DIPLOMA PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/1973. 3. AGRAVO CONHECIDO, MEDIANTE JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO, PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.**

## DECISÃO

Cuida-se de agravo interno interposto por Frankleide de Oliveira Lima contra decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial da Caixa Econômica Federal, a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Alegou o agravante ser desnecessário o retorno dos autos para verificação da questão da legitimidade da CEF por obra financiada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que não se trata de tema afetado ao rito dos recursos especiais repetitivos.

Por fim, pleiteou a reconsideração da decisão agravada para julgamento do mérito e provimento do recurso.

Sobreveio decisão desta relatoria determinando a devolução dos autos à origem, em razão da afetação do tema ao rito dos recursos repetitivos, referente à validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem.

Brevemente relatado, decido.

Em novo exame dos autos, observo que os recursos especiais, de fato, não se insurgiram contra a questão da comissão de corretagem – Tema 960, julgado sob o rito do recurso repetitivo, mas cingiram-se ao Tema 996, motivo pelo qual, com apoio no art. 259 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, torno sem efeito as decisões de fls. 514-578 e 683-685 (e-STJ).

Passo à análise do recurso especial.

Cuida-se de recursos especiais interpostos por Caixa Econômica Federal, Frankleide de Oliveira Lima e Total Incorporações Eireli.

Nas razões recursais, o banco alega ofensa aos arts. 535 do CPC/1973 (ou 1.022 do CPC/2015); 265, 618 e 884 do CC; 6º da LINDB; 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966, além da existência de divergência jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, omissão no acórdão recorrido quanto à imposição de multa, sem previsão legal ou contratual; ausência de responsabilidade pelo atraso na entrega da obra, tendo em vista que a solidariedade imposta pelo Tribunal de origem "não decorreu da lei ou de pacto entre as partes" (e-STJ, fl. 461); e a necessidade de redução da multa aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa do mutuário.

Frankleide de Oliveira Lima interpôs recurso especial, com fulcro no art. 105, alíneas *a* e *c*, do permissivo constitucional, no qual aponta, além da divergência jurisprudencial, violação aos arts. 20, §§ 3º e 4º, e 535 do CPC/1973 (correspondente aos arts. 85, § 2º e 1.022 do CPC/2015); 389 e 402 do CC.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Aduz a negativa de prestação jurisdicional quanto à possibilidade de condenação das rés ao pagamento dos lucros cessantes, em razão da impossibilidade de uso e gozo do imóvel financiado com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Busca a fixação dos honorários sucumbenciais entre os percentuais de 10 a 20% sobre o valor da condenação, com base no art. 85, § 2º, do CPC/2015, além da condenação ao pagamento de honorários recursais, nos termos do § 11, do referido artigo.

O recurso especial interposto pela Total Incorporações Eireli, com fundamento nas alíneas *a* e *c*, do art. 105, da Constituição Federal, alega ofensa ao art. 884 do CC, além da divergência jurisprudencial.

Afirma que o atraso na entrega da obra por mais de 3 (três) anos não enseja a indenização por danos morais, por se tratar de mero aborrecimento.

Pleiteia o afastamento da condenação ao pagamento de multa e juros de mora, sob pena de enriquecimento ilícito do autor.

Contrarrazões apresentadas às fls. 547-557 (e-STJ).

Os recursos especiais interpostos pela Caixa e pelo autor foram admitidos na origem, tendo sido inadmitido o da Total Incorporações, pela incidência do óbice da Súmula 7 desta Corte.

À fl. 567, consta certidão da ausência de interposição de agravo contra a decisão que deixou de admitir o recurso especial da Total Incorporações.

## **Passo à análise do recurso apresentado pela Caixa Econômica Federal.**

No tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o acórdão recorrido resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Assinala-se que o acórdão recorrido expressamente enfrentou as questões

# *Superior Tribunal de Justiça*

suscitadas pela recorrente, notadamente acerca da multa aplicada, tratando-se, na verdade, de pretensão de novo julgamento das matérias.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual "não se configura a ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil/2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada" (REsp n. 1.638.961/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 02/02/2017).

Outrossim, esta Corte Superior tem entendimento de que a responsabilidade da Caixa Econômica Federal pelos vícios de construção de imóveis por ela financiados depende do seu grau de atuação no processo, podendo ser essa atuação como: i) mero financiador na aquisição do imóvel - caso em que não há responsabilidade do agente financeiro pelos vícios construtivos; e ii) como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda - caso em que há responsabilidade do agente financeiro pelos vícios construtivos.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) e a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de

agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1534952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017)

RECURSOS ESPECIAIS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SFH. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. SEGURADORA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE.

1. A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender 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.

2. Nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro em sentido estrito, não ostenta a CEF legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada. Sua responsabilidade contratual diz respeito apenas ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, à liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e à cobrança dos encargos estipulados no contrato. 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. Precedentes da 4ª Turma.

3. Caso em que se alega, na inicial, que o projeto de engenharia foi concebido e aprovado pelo setor competente da CEF, prevendo o contrato, em favor da referida empresa pública, taxa de remuneração de 1% sobre os valores liberados ao agente promotor e também 2% de taxa de administração, além dos encargos financeiros do mútuo.

Consta, ainda, do contrato a obrigação de que fosse colocada "placa indicativa, em local visível, durante as obras, de que a construção está sendo executada com financiamento da CEF". Causa de pedir deduzida na inicial que justifica a presença da referida empresa pública no polo passivo da relação processual. Responsabilidade da CEF e dos demais réus que deve ser aferida quando do exame do mérito da causa.

4. Recursos especiais parcialmente providos para reintegrar a CEF ao polo passivo da relação processual. Prejudicado o exame das demais questões.

(REsp 1163228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI,

# *Superior Tribunal de Justiça*

QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 31/10/2012).

No caso em tela, em que o imóvel foi adquirido pelo Programa Minha Casa Minha Vida, projeto do Governo Federal gerido pela Caixa Econômica Federal para a promoção de moradia às pessoas de baixa renda, a CEF, como agente executor, tem legitimidade para responder pelos vícios construtivos.

Dessa forma, a decisão recorrida encontra-se em perfeita harmonia com o entendimento deste Tribunal, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83 do STJ.

No tocante à multa moratória, o Tribunal de origem assim se manifestou (e-STJ, fl. 397):

Em relação à multa de descumprimento contratual, não há no contrato firmado entre as partes qualquer cláusula que preveja a incidência de penalidades em face da mora das rés, o que configura violação aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, bem como desrespeito às regras do Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, diante da comprovada impontualidade na entrega do imóvel, faz-se necessário o estabelecimento de regra de idêntico conteúdo em desfavor da Caixa Econômica Federal - CEF e da Construtora. Portanto, a multa moratória de 2% (dois por cento), bem como o pagamento dos juros de mora correspondente a 1% ao mês devem incidir sobre o valor do imóvel, nos termos da cláusula décima sexta do contrato, já que há expressa previsão de que os encargos incidirão sobre o valor das obrigações em atraso.

Destarte, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que "é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado" (REsp 1.665.550/BA, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017).

Confira-se a ementa do referido julgado:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REVERSÃO. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. REEXAME DE

FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

2. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado. Precedentes.

3. A cláusula penal moratória, ao contrário do que ocorre em relação à pena compensatória, restringe-se a punir o retardo ou imperfeição na satisfação da obrigação, não funcionando como pré-fixação de perdas e danos. Por isso, a multa moratória não interfere na responsabilidade do devedor de indenizar os prejuízos a que deu causa. Precedentes.

4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

6. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado importa no não conhecimento do recurso especial quanto ao tema ante a incidência da Súmula 284/STF.

7. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.

8. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

9. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 1.665.550/BA, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017)

Quanto ao pedido de redução da multa aplicada, impende registrar que, a

partir dos pressupostos analisados pelo acórdão recorrido, a questão foi resolvida com base nas cláusulas contratuais e nos elementos fáticos que permearam a demanda. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria na análise de cláusulas contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal.

**Passo à análise do recurso apresentado pela Frankleide de Oliveira Lima.**

Com efeito, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp n. 1.729.593-SP, desta relatoria, sob o rito dos recursos repetitivos, DJe de 27/9/2019, firmou o entendimento de que, no 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.

Eis a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No 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.

**1.3** É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

**1.4** O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

**2.** Recursos especiais desprovidos.

Desse modo, evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, é devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma, a ser calculada com base no valor locatício de imóvel assemelhado, o qual deverá ser apurado em liquidação de sentença.

Por fim, constata-se que a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o marco temporal a ser utilizado para determinar o regramento jurídico aplicável à fixação dos honorários advocatícios **é a data da prolação da sentença ou do acórdão que os modificou.**

No caso, os honorários advocatícios foram fixados na sentença proferida em 16/3/2015 (e-STJ, fl. 285), ou seja, na vigência do antigo Código de Processo Civil (Enunciados Administrativos n. 2 e 3/STJ), em R\$ 3.000,00 (três mil reais), em razão da sucumbência mínima do particular. Assim, não há que se falar em honorários recursais.

Ademais, assinala-se que é unânime o entendimento desta Corte no sentido de ser possível a revisão do valor estabelecido para os honorários advocatícios apenas quando este se mostrar ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no caso em exame, incidindo, à hipótese, o enunciado 7 da Súmula deste Tribunal.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. HONORÁRIOS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A revisão dos honorários advocatícios, salvo se excessivos ou ínfimos, não pode ocorrer na instância especial, pois implica reexame de circunstâncias fáticas que delimitaram a adoção dos critérios previstos no § 4º do art. 20 do CPC. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

# *Superior Tribunal de Justiça*

2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp n. 546.585/SC, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 09/10/2014)

Ante o exposto, conheço do agravo, mediante juízo de reconsideração, para negar provimento ao recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal e dou parcial provimento ao recurso apresentado por Frankleide de Oliveira Lima, a fim de condenar às rés ao pagamento de indenização por dano emergente, a ser calculado com base no valor locatício de imóvel assemelhado, a ser apurado em liquidação de sentença.

Publique-se.

Brasília, 06 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator