

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.342.882 - SC (2012/0187997-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : ALICE SCHWAMBACH E OUTRO(S) - RS030224  
**RECORRIDO** : ADILSON DE SOUZA E OUTRO  
**ADVOGADO** : JUCELI FRANCISCO JUNIOR E OUTRO(S) - SC014400  
**RECORRIDO** : CONSTRUTORA FONTANA LTDA  
**ADVOGADOS** : CARLOS EUGENIO BENNER E OUTRO(S) - SC004950  
RAFAEL DA SILVA TROMBIM - SC017649  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA FONTANA LTDA  
**ADVOGADO** : NERI TROMBIM E OUTRO(S) - SC002144  
**AGRAVADO** : ADILSON DE SOUZA E OUTRO  
**ADVOGADO** : JUCELI FRANCISCO JUNIOR E OUTRO(S) - SC014400

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - (fls. 730/742) contra acórdão exarado pelo eg. Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF 4ª).

Cuidam os autos, na origem, de ação de indenização proposta por ADILSON DE SOUZA e ROSANIA ARVELINDO DE SOUZA contra CEF e CONSTRUTORA FONTANA LTDA.

O il. Magistrado julgou parcialmente procedente o pedido (sentença às fls. 619/634).

Diante disso, CEF interpôs apelação, a qual foi desprovida pelo eg. TRF 4ª Região, nos termos do v. acórdão, assim ementado (fl. 706):

*"REPARAÇÃO DE DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRA FINANCIADA COM RECURSOS DO SFH. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRESCRIÇÃO E, DECADÊNCIA. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. PROVA PERICIAL. INDENIZAÇÃO. VALOR. CONSECTÁRIOS LEGAIS. SUCUMBÊNCIA.*

*Desnecessária a realização de mova perícia técnica, quando presentes elementos probatórios suficientes para a formação do convencimento do Juízo acerca do objeto da demanda. Preliminar de ,cerceamento de defesa rejeitada.*

*Prescreve em cinco anos o prazo Para reparação de danos por vícios de qualidade (Código de Defesa do Consumidor). Afastada a alegação de decadência. .*

*A Caixa Econômica Federal e .a Construtora Fontana Ltda são responsáveis solidárias pelos vícios construtivos. identificados em*

*imóveis populares, construídos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, por meio de projeto arquitetônico aprovado e fiscalizado pelo agente financeiro.*

*O conjunto probatório produzido pelas partes demonstra a presença de vícios construtivos, oriundos da má qualidade do material empregado na edificação e técnicas inadequadas na sua realização. Mantida a condenação dos réus à reparação dos danos causados aos autores, correspondente ao valor necessário ao restabelecimento da segurança física do imóvel e das perfeitas condições de habitabilidade.*

*O valor da indenização deverá sofrer a incidência de correção monetária e juros de mora:*

*Encargos de sucumbência pelas rés: Honorários advocatícios: fixados em 10% do valor da condenação"*

Os embargos de declaração opostos (fls. 710/716) foram rejeitados (acórdão de fls. 722/728).

Inconformada, CEF manejou o presente recurso especial, com fulcro no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da CF/88, no qual alega, além da divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 267, inciso VI, e 535 do CPC/73; e dos arts. 186, 265, 615, 618 e 927 do CC/02.

Contrarrazões às fls. 797/815.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, alega o recorrente violação do art. 535 do CPC/73, uma vez que o v. acórdão objurgado não teria tratado das matérias suscitadas nos embargos de declaração. Entretanto, o recurso não merece acolhimento. Isso porque o apelo especial limita-se a alegar a omissão de forma genérica, sem apontar quais matérias seriam omissas, o que atrai, por analogia, a Súmula 284 do STF. Corroboram essa conclusão os julgados a seguir:

**"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO DE VIDA. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA N 284 DO STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.**

**1. Considera-se deficiente a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 535 do CPC, a teor da Súmula 284 do**

*STF, quando não demonstrada, clara e objetivamente, qual o ponto omissso, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não terão sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.*

(...)

*5. Agravo regimental a que se nega provimento."*

(AgRg no REsp 1188316/AM, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 25/11/2014, grifou-se).

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. PERÍCIA. CONVICÇÃO DO JUIZ DESTINATÁRIO DA PROVA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO*

*1. Não se pode conhecer da violação ao artigo 535 do CPC, pois as alegações que fundamentaram a pretensa ofensa são genéricas, sem discriminação dos pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros. Incide, no caso, a Súmula n.º 284 do STF, por analogia.*

(...)

*4. Agravo regimental não provido."*

(AgRg no AREsp 281.953/RJ, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2013, DJe de 5/3/2013, grifou-se).

Outrossim, melhor sorte não socorre ao recurso quanto ao art. 267, inciso VI, do CPC/73; e arts. 186, 265, 615, 618 e 927 do CC/02. Sob as mencionadas violações, afirma-se que a recorrente atuou como mero agente financeiro do mútuo habitacional e, por conseguinte, não teria legitimidade passiva para responder por eventuais vícios na construção. Ressalta, ainda, inexistir solidariedade com a construtora.

O eg. TRF 4ª Região, por seu turno, ratificou a sentença para reconhecer a legitimidade e responsabilidade solidária da CEF, especialmente porque os vícios de construção constam no projeto arquitetônico aprovado e fiscalizado pela recorrente. Ressaltou que os empreendimentos financiados são populares e envolvem pessoas com pouca renda. À título elucidativo, colacionam-se os seguintes trechos do v. acórdão recorrido (fls. 694/703):

*"A sentença foi Proferida de acordo com as formalidades legais e*

*em conformidade com a orientação jurisprudencial deste Tribunal, razão pela qual deve ser mantida pelos próprios fundamentos, in verbis:*

*(...)*

*Da responsabilidade da CEF.*

***A responsabilidade da CEF apresenta-se sob duas formas neste tipo de empreendimento. A primeira, relativa aos danos decorrentes de falha no projeto, a segunda, relativa à falta de fiscalização da execução do projeto na forma estabelecida.***

***Segundo as conclusões do Perito, as infiltrações, rachaduras, falhas de acabamento, deficiência de armação de vergas das esquadrias, inexistência de proteção de beirado entre outros defeitos, estão relacionados com a falha no processo de implantação do projeto.***

***1 - Quanto ao projeto:***

***1.1 - Caso perito entenda que existem vícios construtivos, estes podem ser decorrentes de falhas de projeto?***

***Resposta: Sim. Nas verificações técnicas e análises do projeto arquitetônico e do memorial descrito, podemos concluir existem vícios e defeitos construtivos, decorrentes de falhas de execução de mão de obra e/ou de especificação de concepção de projeto dos serviços de engenharia, tais como: traço pobre de aglomerante no emboço, emboço paulista elaborado com pouco cimento; as falas de impermeabilização da fundação, colocação de papel asfáltico sem aplicação de demãos de emulsão asfáltica; a deficiência de armação de vergas das esquadrias; a inexistência de proteção de beirado, telhamento sem forro e caixa de proteção; e a falta de cobrimento de pintura de proteção e inexistência de peitoril nas esquadrias metálicas. (fl. 235) (grifei)***

***De fato, o projeto arquitetônico da CEF não previu sequer a proteção de beirado, elemento de extrema importância, se levarmos em consideração que o imóvel está situado em local elevado e que está sujeita a ocorrência esporádica de ventos com rajadas acima de 72Kh, conforme Atestado de Ocorrência Climática de fl. 112. Esta "pequena" falha da CEF resultou, entre os anos de 1998 a 2005, no destelhamento de mais de 60 casas do conjunto habitacional.***

***Não restam dúvidas de que a falta de técnica na elaboração do projeto para a construção das casas tipo-popular no Conjunto Habitacional Ângelo Guolo, no***

*qual está aí incluída a casa da parte autora, foi fator determinante para o surgimento dos diversos problemas e defeitos no imóvel, razão pela qual deve a CEF ser responsabilizada por esses danos.*

*Relevante frizar que se tem conhecimento de que o empreendimento tinha natureza popular, não exigindo, por isso, os melhores materiais e os melhores acabamentos. Todavia, elementos básicos de segurança e de durabilidade devem ser observados mesmo nos empreendimentos populares.*

*Aliás, considerando-se que, em tese, a maioria dos beneficiários desses empreendimentos seriam pessoas com pouca renda, o elemento durabilidade deveria ser privilegiado, já que teriam, também em tese, maiores dificuldade de contratar serviços de reforma e manutenção. Ao se negligenciar esse elemento, os moradores recorrentemente se vêem obrigados a buscar auxílio do poder público para a recuperação de suas unidades, afetadas, que são por eventos climáticos sem maiores proporções.*

***Nesse contexto, não há como afastar a responsabilidade da CEF pelos defeitos construtivos verificados no empreendimento.***

*Não afasta essa conclusão a previsão de irresponsabilidade por eventual dano de construção prevista no PARÁGRAFO DÉCIMO-QUINTO do contrato COMPRA E VENDA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - PES/PCR. É que o artigo 51, incisos III e IV, do Código de Defesa do Consumidor reputa nula de pleno direito previsões contratuais de isenção de responsabilidade em favor do fornecedor." (g.n.)*

Com efeito, segundo a orientação deste Sodalício, a legitimidade da instituição financeira por vícios de construção depende de cada caso concreto, pois somente terá responsabilidade nas hipóteses em que atua para além de mero agente financeiro.

No caso em apreço, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a legitimidade passiva da CEF não decorre da mera circunstância de haver financiado a obra nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas por ser o agente executor de políticas federais destinadas ao atendimento de moradia para pessoas de baixa renda.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA SECURITÁRIA. DANOS FÍSICOS NO IMÓVEL FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. COBERTURA PELO FUNDO GARANTIDOR DE HABITAÇÃO POPULAR - FG HAB ADMINISTRADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA COM A SEGURADORA. LEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. O Tribunal estadual amparado no conjunto fático-probatório dos autos e no contrato firmado entre as partes afastou a Seguradora para figurar no polo passivo da demanda. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*

*2. Em se tratando de empreendimento de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda, como na hipótese em julgamento, o agente financeiro é parte legítima para responder, solidariamente, por vícios na construção de imóvel cuja obra foi por ele financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes.*

*2. Agravo interno não provido."*

(AgInt no AREsp 1.155.866/SC, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, DJe de 20/04/2018, g.n.)

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CAUTELAR DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR. GESTÃO E REPRESENTAÇÃO JUDICIAL PELA CEF. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA. VERIFICAÇÃO "IN STATUS ASSERTIONIS". AGRAVO INTERNO DESPROVIDO."*

(AgInt no REsp 1.486.247/PE, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, DJe de 20/02/2017)

*"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.*

*1. Controvérsia em torno da responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) por vícios de construção em imóveis vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial, cujo objetivo, nos termos do art. 10 da Lei nº 10.188/2001, é o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de*

*compra.*

*2. Como agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a CEF é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, que permanecem de propriedade do referido fundo até que os particulares que firmaram contratos de arrendamento com opção de compra possam exercer este ato de aquisição no final do contrato.*

*3. Compete à CEF a responsabilidade pela entrega aos arrendatários de bens imóveis aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção.*

*4. Farta demonstração probatória, mediante laudos, pareceres, inspeção judicial e demais documentos, dos defeitos de construção no "Conjunto Residencial Estuário do Potengi" (Natal-RN), verificados com menos de um ano da entrega.*

*5. Correta a condenação da CEF, como gestora e operadora do programa, à reparação dos vícios de construção ou à devolução dos valores adimplidos pelos arrendatários que não mais desejem residir*

*em imóveis com precárias condições de habitabilidade.*

*6. Inexistência de enriquecimento sem causa por se cuidar de medidas previstas no art. 18 do CDC*

*7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO."*

*(REsp 1.352.227/RN, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe de 2/3/2015, g.n.)*

*"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 1.163.228/AM, Rel. Ministro MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012, g.n.)*

**"RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PEDIDO DE COBERTURA SECURITÁRIA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE.**

*1. Ação em que se postula complementação de cobertura securitária, em decorrência danos físicos ao imóvel (vício de construção), ajuizada contra a seguradora e a instituição financeira estipulante do seguro. Comunhão de interesses entre a instituição financeira estipulante (titular da garantia hipotecária) e o mutuário (segurado), no contrato de seguro, em face da seguradora, esta a devedora da cobertura securitária. Ilegitimidade passiva da instituição financeira estipulante para responder pela pretendida complementação de cobertura securitária.*

*2. 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.*

*3. 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.*

*4. Hipótese em que não se afirma, na inicial, que a CEF tenha assumido qualquer outra obrigação contratual, exceto a liberação de recursos para a construção. Não integra a causa de pedir a alegação de que a CEF tenha atuado como agente promotor da obra, escolhido a construtora ou tido qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.*

*5. Recurso especial provido para reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam do agente financeiro recorrente."*

(REsp 1.102.539/PE, Rel. Min. **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, DJe de 6/2/2012, g.n.)

Assim, forçoso reconhecer que o presente apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, II, do RI-STJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 07 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator