



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0019075-88.2013.4.01.3400/GO

## R E L A T Ó R I O

**O EXMO. SR. JUIZ FEDERAL ROBERTO CARLOS DE OLIVEIRA (CONVOCADO):**

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Caixa Econômica Federal (CEF) em face de sentença que a condenou a reparar os danos materiais no valor de R\$ 47.864,00 (quarenta e sete mil e oitocentos e sessenta e quatro reais) decorrentes de incêndio ocorrido em imóvel financiado pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

O ilustre Juiz sentenciante afastou a preliminar de ilegitimidade passiva da CEF, ao fundamento de que o contrato de financiamento tem cobertura do FGHab, criado pela Lei n. 11.977/2009, o qual é administrado, gerido e representado judicial e extrajudicialmente pela instituição financeira.

O magistrado concluiu que a ocorrência do sinistro está prevista na Cláusula Vigésima Primeira, Parágrafo Sétimo, inciso I, cuja redação esclarece que o FGHab assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação dos danos físicos ao imóvel, limitado à importância do valor de avaliação atualizado mensalmente, na forma contratada, inclusive na hipótese de incêndio ou explosão, razão por que julgou procedente em parte o pedido para determinar a reparação dos danos materiais (fls. 144-150).

Em suas razões (fls. 154-176), a CEF insiste na preliminar de ilegitimidade passiva, sob o argumento de que não participou na construção do imóvel, sendo apenas intermediária no financiamento do bem, de modo que a responsabilidade pelo evento danoso deve ser imposta à construtora.

No mérito, afirma que o FGHab não garante despesas para a recuperação de danos físicos oriundos do vício de construção, conforme disposições inscritas no contrato de financiamento, no estatuto do aludido Fundo e na Lei n. 11.977/2009.

Assevera que a responsabilidade por incêndio decorre unicamente da atuação de forças e de agente externos e não de vícios de construção do imóvel. Vale-se, para tanto, de previsão constante da Cláusula 3ª, da Circular SUSEP n. 111/1999, ao tratar dos riscos cobertos pelo FGHab, de modo que o prejuízo, na espécie, deve ser pleiteada junto à construtora por haver descumprido as normas técnicas pertinentes.

Requer, ao final, a inversão dos ônus da sucumbência.

Sem contrarrazões (fl. 187).

O pedido de gratuidade da justiça foi deferido (fl. 110).

É o relatório.

**Juiz Federal ROBERTO CARLOS DE OLIVEIRA**  
**Relator (Convocado)**

**V O T O**

**O EXMO. SR. JUIZ FEDERAL ROBERTO CARLOS DE OLIVEIRA (CONVOCADO):**

Ao que se vê dos autos, pretende a autora o ressarcimento dos danos morais e materiais decorrentes de incêndio que danificou imóvel residencial financiado pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

De início afastado a preliminar de ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal (CEF). Segundo consta do art. 5º do Estatuto do FGHab (fl. 133, verso):

Art. 5º. O FGHab será administrado, gerido e representado judicial e extrajudicialmente pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, por meio da Vice-Presidência de Fundos de Governo e Loterias, doravante designada, simplesmente, Administradora.

Ademais, o § 1º, inciso II, do transcrito art. 5º reforça competir à Administradora “representar o FGHab, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente” (fl. 133, verso). Tal disposição está amparada pelo art. 24 da Lei n. 11.977/2009.

Nesse sentido, aliás, transcrevo o julgado que se segue:

**PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. PROGRAMA SOCIAL MINHA CASA MINHA VIDA. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.**

I - Em demandas em que se objetiva a responsabilização por vício na construção de imóvel, a Caixa Econômica Federal somente é parte legítima, ao lado da construtora, se tiver atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda ou baixíssima renda, escolhendo a construtora e participando da elaboração do respectivo projeto. Precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

II - Hipótese dos autos em que o empreendimento imobiliário foi financiado pela Caixa Econômica Federal e o foi como parte de programa de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida.

III - Agravo de instrumento a que se dá provimento, reconhecendo a legitimidade passiva da CEF e, via de consequência, declarada competente a Justiça Federal para processar e julgar a ação de origem.

(AG n. 0035589-63.2015.4.01.0000/GO – Relator Desembargador Federal Jirair Aram Meguerian – Relatora Convocada Juíza Federal Maria da Penha Gomes Fontenele Meneses – e-DJF1 de 24.07.2017)

fls.3/5

Superada a questão, passo ao exame do apelo.

Reputo que o magistrado, em 1ª instância, bem apreciou a questão, de modo que a sentença deve ser mantida.

Note-se que o art. 19 do referido Estatuto do FGHab, assim dispõe (fl. 138, verso):

Art. 19. O FGHab assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação dos danos físicos no imóvel, limitado à importância do valor da avaliação do imóvel quando da contratação do financiamento, atualizado de acordo com as condições contratuais.

§ 1º Serão assumidas pelo FGHab as despesas de reparação dos danos causados no imóvel, decorrentes de:

I – incêndio ou explosão.

O Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Carta de Crédito Individual – FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, estabelece em sua Cláusula Vigésima Sétima, Parágrafo Sétimo, repetindo o supratranscrito art. 19 que (fl. 926):

PARÁGRAFO SÉTIMO – O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação dos danos físicos ao imóvel, limitado à importância do valor da avaliação do imóvel atualizado mensalmente, na forma contratada, decorrentes de:

I – incêndio ou explosão.

O Superior Tribunal de Justiça, em diversas oportunidades, fixou o entendimento de que a legitimidade da CEF, nos termos do art. 9º da Lei n. 11.977/2009 e do art. 7º, Parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, para responder por eventual vício de construção, deve ser analisada de acordo com o estabelecido no contrato. Quando atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, como no caso em apreço, a instituição financeira responde por eventuais vícios de construção cuja obra foi financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, sempre que houver disposição contratual neste sentido.

Como se viu, o aludido contrato de financiamento vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida atribui ao FGHab a responsabilidade pela recuperação dos danos físicos causados ao imóvel, de modo que o fundamento adotado pelo magistrado está em sintonia com o entendimento dominante no STJ acerca da questão.

Confira-se, a propósito, recentíssimo julgado proferido no âmbito do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.646.130/PE – Relator Ministro Luis Felipe Salomão – DJe de 04.09.2018)

Assim, consoante essa orientação, tem razão a autora, de modo que nada há a ser alterado na sentença.

Pelo exposto, nego provimento à apelação.

É o meu voto.

**Juiz Federal ROBERTO CARLOS DE OLIVEIRA**  
**Relator (Convocado)**