



Número: 1019915-76.2025.4.01.0000

Classe: AGRADO DE INSTRUMENTO

Órgão julgador colegiado: 6ª Turma

Órgão julgador: Gab. 16 - DESEMBARGADOR FEDERAL FLAVIO JARDIM

Última distribuição : 04/06/2025

Valor da causa: R\$ 175.000,00

Processo referência: 1002233-06.2024.4.01.3505

Assuntos: Sistema Financeiro da Habitação, Competência

Nível de Sigilo: 0 (Público)

Justiça gratuita? SIM

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
RAICLEIA BISPO DOS SANTOS (AGRAVANTE)	
	ANDRE LUIS MOREIRA SILVA (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AGRAVADO)	
CARVALHO SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AGRAVADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
462422764	03/09/202618:23	Voto	Voto



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
PJe/TRF1ª – Processo Judicial Eletrônico

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 1019915-76.2025.4.01.0000

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL FLÁVIO JARDIM - Relator:

I.

Estão preenchidos os requisitos de admissibilidade.

II.

A decisão agravada, no que interessa:

*"Da análise dos autos, observa-se que a **Caixa Econômica Federal – CEF** não possui legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda.*

Trata-se de financiamento habitacional firmado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com recursos do FGTS, não havendo indício de que a instituição tenha atuado como agente promotor, executor de políticas públicas ou gestora de obra.

No caso em apreço, a Caixa Econômica Federal não detém vínculo jurídico direto nem com a construção do imóvel financiado, tampouco com os supostos defeitos verificados ou atraso na execução/entrega da obra.

Ela figura, simplesmente, como entidade financeira que libera os recursos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação aos mutuários, aos quais compete, com exclusividade, a escolha do bem que se almeja adquirir mediante financiamento subsidiado por verbas federais.

*A atuação da CEF limitou-se à de **mero agente financeiro**, conforme se verifica no próprio contrato acostado aos autos.*

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 verificação 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 e para liberação de recursos e não substitui a responsabilidade técnica da construtora, que deve ser fiscalizada pelos órgãos competentes.

A instituição financeira não atuou na construção do imóvel, seja na elaboração do projeto ou sua



execução e o contrato firmado com o autor não está relacionado ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)

A verificação da evolução da obra pela CEF tem finalidade financeira e documental, apenas para autorizar a liberação das parcelas do financiamento, sem implicar responsabilidade técnica ou contratual pela execução da obra ou fiscalização da qualidade dos materiais e serviços empregados.

A jurisprudência do STJ, notadamente o REsp 897.045/RS, reafirma que **o agente financeiro, na condição de financiador em sentido estrito, não responde por vícios construtivos do imóvel adquirido, sendo ilegítimo para responder por tais demandas.**

No mesmo sentido, recente julgado do TRF-3 reconhece que, na ausência de atuação da CEF como agente executor ou promotor da construção, esta deve ser excluída da lide por ilegitimidade passiva, com consequente remessa dos autos à Justiça Estadual.

E M E N T A SFH. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – IMÓVEL NA PLANTA – PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS E PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF . ATUAÇÃO NA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS E NA GESTÃO DOS RECURSOS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. DANOS MORAIS . PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Com referência à responsabilidade da Caixa Econômica Federal - CEF por vícios de construção de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, há que se distinguir duas situações, consoante jurisprudência sedimentada: 1ª) A CEF é parte legítima e pode responder, solidariamente, por danos (materiais e/ou morais), nas hipóteses em que tenha atuado na escolha da construtora, elaboração do projeto, execução ou fiscalização das obras do empreendimento ou opere como gestor de recursos e agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia a pessoas de baixa renda; 2ª) não se reconhece a legitimidade passiva ad causam da CEF, caso esta instituição funcione como agente financeiro em sentido estrito, responsável, apenas, pelo financiamento da aquisição do imóvel já edificado e em nome de terceiro . 2. No âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para que se configure a responsabilidade da CEF por vícios construtivos e, por consequência, a sua legitimidade para compor lides a esse respeito, é necessário que a instituição financeira tenha atuado seja na construção do imóvel, seja na elaboração do projeto, sua execução ou fiscalização das obras do empreendimento, ou, ainda, que o contrato esteja relacionado ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Nesta última hipótese, consoante dispõe a Lei nº 10.188/2001, a CEF não atua como mero agente financeiro, mas sim como gestor de políticas públicas, subsidiando a aquisição de moradias para a população de baixa renda . 3. Das cláusulas do contrato celebrado pela autora com a CEF, para “compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações– imóvel na planta – Programa Carta de Crédito FGTS”, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, é nítida a atuação da CEF tanto na fiscalização das obras do empreendimento, como na gestão dos recursos, sendo, portanto, parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. 4. É pacífico o entendimento da jurisprudência quanto à responsabilidade solidária entre a construtora e o agente financeiro para responder por vícios construtivos, quando este atua na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda, como ocorre na espécie . 5. A indenização por danos morais visa compensar os prejuízos ao interesse extrapatrimonial sofridos pelo ofendido, que não são, por sua natureza, ressarcíveis, e não se confundem com os danos patrimoniais, estes sim, suscetíveis de



recomposição ou, se impossível, de indenização pecuniária. 6. No caso sob análise, a sentença de primeiro grau reconheceu a existência de vícios relacionados à construção do imóvel objeto desta lide, os quais, conquanto não impliquem em sua inabitabilidade, acarretam a depreciação do bem, sendo este fato incontroverso nesta sede recursal. Verificados, ainda, os documentos acostados aos autos, sobressaem presentes as premissas expostas pela autora e, conseqüentemente, os danos morais alegados. 7. É indispensável que exista uma mínima correlação entre o valor pedido a título de danos morais e os fatos trazidos a Juízo. 8. Esta Primeira Turma tem adotado o entendimento segundo o qual, na hipótese de cumulação de pedidos de proveito material e moral, o valor da indenização a título de danos morais deve ser fixado sem excesso, adequando-se aos parâmetros consolidados pela jurisprudência, que, em casos análogos à espécie, o vem estimando em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. 9. Matéria preliminar rejeitada. Apelação parcialmente provida.

(TRF-3 - ApCiv: 0000633-77.2013.4 .03.6000 MS, Relator.: Desembargador Federal HERBERT CORNELIO PIETER DE BRUYN JUNIOR, Data de Julgamento: 29/05/2024, 1ª Turma, Data de Publicação: Intimação via sistema DATA: 06/06/2024)

Dessa forma, reconheço a **ilegitimidade passiva ad causam da Caixa Econômica Federal**, extinguindo o processo em relação a esta, com fulcro no art. 485, VI, do CPC.

Diante da exclusão da Caixa Econômica Federal do polo passivo, não remanesce parte federal na lide, tampouco interesse da União ou de entidade autárquica/fundacional federal, cessando a competência da Justiça Federal para o julgamento da demanda, conforme dispõe o art. 109, I, da Constituição Federal.

Com isso, **declino da competência em favor da Justiça Estadual do Estado de Goiás, foro da Comarca de Barro Alto(GO)**, local onde está situado o imóvel objeto da lide e onde deve prosseguir o feito.

Ante o exposto:

1. Reconheço a ilegitimidade passiva ad causam da Caixa Econômica Federal, extinguindo o processo em relação à referida ré, com fundamento no art. 485, VI, do CPC;

2. Declino da competência para a Justiça Estadual de Goiás, Comarca de Barro Alto(GO), com fundamento no art. 109, I, da CF/88;

3. Determino a remessa dos autos à Justiça Estadual competente, com as anotações de estilo;"

III.

A controvérsia recursal limita-se, neste momento processual, à legitimidade passiva da CEF para figurar na demanda em que se discutem danos decorrentes de obra supostamente paralisada/inacabada, vinculada a financiamento habitacional com liberação de recursos por etapas.

A agravante sustenta que a CEF não atuou como mera financiadora, mas como interveniente ativa no contrato, responsável por fiscalizar a evolução da obra e liberar os recursos conforme o cronograma físico-financeiro aprovado.

Afirma, ainda, que a obra teria sido abandonada com 52,48% de execução, embora



a CEF tivesse liberado 71% dos recursos financiados, circunstância que, em tese, evidenciaria falha na fiscalização e nexos com os danos alegados.

A decisão agravada afastou a legitimidade da CEF ao fundamento de que a verificação da evolução da obra teria finalidade apenas financeira e documental, restrita à autorização de liberação das parcelas do financiamento, sem gerar responsabilidade técnica ou contratual pela execução da obra ou pela qualidade dos materiais e serviços 5.

A decisão merece reforma.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça distingue a atuação da CEF como simples agente financeiro — hipótese em que, em regra, não responde por vícios construtivos ou atraso de obra — da situação em que sua participação ultrapassa o mero financiamento, assumindo funções de agente executor, promotor ou fiscalizador da política habitacional, com ingerência relevante na execução do empreendimento.

Nesse sentido, o STJ tem assentado que a legitimidade passiva da CEF, em demandas relativas a vícios de construção ou demora na entrega de imóvel, não decorre automaticamente do fato de haver financiado o empreendimento ou de se tratar de contrato inserido no Sistema Financeiro da Habitação.

A legitimidade deve ser reconhecida, porém, quando a atuação da empresa pública excede os limites do agente financeiro, notadamente quando participa da estruturação, acompanhamento, fiscalização ou liberação condicionada dos recursos da obra, dentro de programa habitacional ou de contrato que lhe atribua poderes de controle sobre a execução do empreendimento.

No mesmo sentido, esta Corte reconheceu a legitimidade passiva da CEF em hipótese de atraso na entrega de imóvel:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH). DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) E DA CONSTRUTORA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAS RÉS. JUROS OBRAS. CABIMENTO ATÉ A DADOS PREVISTA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. APELAÇÃO NÃO FORNECIDA. SENTENÇA MANTIDA. 1. A questão controvertida diz respeito à responsabilidade da CAIXA pela demora na entrega de imóvel que financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, com fiança, alienação fiduciária em garantia. 2. Quanto a esse tema, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) adotou o entendimento de que a legitimidade passiva da CAIXA, para responder por vícios de construção ou mesmo pela demora na entrega do imóvel não decorre da mera circunstância de haver financiado a obra, nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH e sim quando atua como agente promotor da obra, elaborando o projeto com todas as especificações, escolhendo a construtora e o negociando diretamente, dentro do programa de habitação popular e do que ficou acordado no contrato celebrado entre o agente financeiro e o mutuário (STJ, REsp nº 1.671.395 PE, Rel. Ministro Marco Buzzi, DJe de 15/3/2018; AgInt no REsp 1536218/AL, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 14/10/2019). 3. Este Tribunal, com base em precedente jurisprudencial do STJ, localizou que "a legitimidade da CEF para responder solidariamente nos casos de atraso na entrega da obra, quando sua participação ultrapassa os limites de mero agente operador do financiamento para aquisição do bem" (AC



0004767-52.2015.4.01.3311, Desembargadora Federal Daniele Maranhão Costa, Quinta Turma, e-DJF1 de 25.10.2019). 4. Hipótese em que, a legitimidade passiva da CEF deve ser reconhecida, pois a sua atuação não se limita a de mero agente financeiro, já que a liberação dos recursos destinados à construção do empreendimento imobiliário foi orientada ao acompanhamento de engenheiro por ela designada, sendo que a prorrogação do cronograma de construção estaria sujeita à autorização da CEF, cabendo ao agente financeiro, ainda, o acompanhamento da obra, por meio energético da instituição. Corrobora esta conclusão, a determinação de que uma construtora poderá ser preservada, dentre outras situações, no caso de retardo ou paralização de obras, sem motivos comprovadamente justificados e aceitos pela CEF. 5. É certo que, nesses contratos, há cláusulas que podem causar dúvida a respeito da responsabilidade do agente financeiro pelo atraso na entrega do imóvel. Contudo, diante da leitura conjunta das cláusulas do contrato, é forçoso concluir que, de fato, a CEF detém a responsabilidade solidária com a construtora, pelo acompanhamento da construção, inclusive quanto à responsabilidade acessível de justificativas da referida empresa quanto ao retardo e paralização da obra, até mesmo por imperativo previsto no art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, segundo a qual, como "cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor", aplicável ao caso dos automóveis (Súmula 297/STJ). 6. Conforme já decidiu o STJ, "a responsabilidade do agente decorre da comprovação da falha na prestação do serviço, sendo excedente a prova do prejuízo em concreto" (REsp 835.531/MG., Rel. Ministro Sidnei Beneti, DJ de 27/2/2008), bem como que o "simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo o atraso específico, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt no REsp 1795662/RN, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1º/10/2020). 7. Por outro lado, a Corte Federativa, ao julgar o REsp nº 1.729.593/SP, no qual estava em discussão os efeitos do atraso na entrega de imóvel, condicionado ao Programa Minha Casa Minha Vida, posicionou-se no sentido de que, no caso de descumprimento do referido prazo, "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 parecido, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, DJe de 27/9/2019)" (ARE nº 1367970, Rel. Ministro Presidente, decisão monocrática proferida pelo Ministro Luiz Fux, Publicação: 03/04/2022). em que a falha dos resultados, quanto à prestação de serviços é inconteste, pois o imóvel era para ter sido entregue em janeiro de 2012, mas a construção foi paralisada e não há notícias de que o mutuário tenha recebido o indicado bem. 9. Quanto aos lucros cessantes de incidência dos juros de mora e da multa moratória, o STJ, em procedimento de recurso repetitivo, ao julgar o Tema n. 970, atualizou o entendimento de que a "tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a obrigação de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afaste-se sua acumulação com lucros cessantes" (STJ, REsp n. 1.635.428/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 25/6/2019), mesmo porque, em se tratando de imóveis vinculados ao SFH, com finalidade social, não há que falar em perda de uma chance da exigência em auferir lucro 10. Por fim, Segundo já decidiu esta Turma, é "legal a cobrança da chamada taxa de construção, ou juros de obra, ou, ainda, juros de pé, antes da entrega das chaves do imóvel adquirido na planta, desde que tal cobrança obedeça a previsão contratual, mormente não que se refira à data de entrega do imóvel" (TRF1, AC 0029764-38.2011.4.01.3700/MA, Rel. Desembargador Federal Jirair Aram Meguerian, 6ª Turma, e-DJF1 de 12/09/2016). Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em Incidente de Demandas Repetitivas, previsto no art. 1.036 do CPC/2015, 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 adquirido, 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 deve ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais grave ao consumidor" (REsp 1729593/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, DJe de 27.09.2019) 11. Na situação dos automóveis, sem reparos a sentença no ponto em que obteve a acumulação de lucros cessantes com multa moratória, mas, condenou as rés ao pagamento, de forma solidária, do valor mensal de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais), concernente às despesas com aluguel, desde a data obrigada no contrato de financiamento para a entrega do imóvel (janeiro de 2012) até dezembro de 2013, e, a partir de então (janeiro de 2014), o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) até a efetiva entrega do bem, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora, bem como determinado que a CAIXA devolvesse os valores eventualmente pagos a título de juros de construção, após o decurso do prazo de entrega do imóvel. 11. Condenação da CEF e da Construtora pelo pagamento solidário de indenização por danos morais, diante da expectativa frustrada da parte autora em usufruir do imóvel, na data acordada, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pro rata, é devida e se mostra razoável e dentro dos limites previstos pelas deliberações deste Tribunal em casos semelhantes. 12. Apelação não fornecida. 13. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majorados para 12% sobre o valor da reportagem dos honorários advocatícios em desfavor da parte recorrente. (AC 0003577-25.2013.4.01.3311, DESEMBARGADOR FEDERAL ALEXANDRE MACHADO VASCONCELOS, TRF1 - QUINTA TURMA, PJe 07/09/2025 PAG.)

-.-.-

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH). ATRASO DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A CONSTRUTORA E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS DEVIDOS. PAGAMENTO DOS ALUGUERES. QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO. 1. Trata-se de apelação interposta em face da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, condenando solidariamente a CEF, a MFP CONSTRUTORA LTDA e a MORADA DAS AGUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS a pagar aos autores, a título de indenização pela privação da posse do bem, o valor mensal de R\$ 2.000,00, a contar do dia 1º de janeiro de 2012 até a data da entrega das chaves e, o título de indenização por danos morais, o montante de 5% sobre o valor atualizado do bem, bem como imputar o pagamento a título de juros de obra a partir da parcela vencida depois de 1º de julho de 2011 como amortização do saldo devedor. Em relação à Caixa Seguradora S/A e à Berkley Internacional do Brasil SEGUROS S/A o processo foi extinto sem resolução do mérito em razão do reconhecimento da ilegitimidade passiva destas. 2. A jurisdição tem autoridade reconhecida da Caixa para responder, nos casos de atraso na entrega da obra, quando a sua participação ultrapassar os limites de mero agente operador do financiamento para aquisição do bem. Nesses casos, entendimento recente do STJ foi de que a legitimidade da CEF dependerá do papel que exercerá na execução do contrato, de forma que será necessário analisar os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir (Resp 1534952 SC 2015/0125072-8, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva,, Terceira Turma, DJe de 14/02/2017). 3. A análise do contrato de financiamento implementado revela que a atuação da empresa pública federal é mais ampla, participante como fiscalizadora da obra e responsável para acompanhar sua evolução dentro dos prazos contratualmente previstos, bem como responsável por adotar medidas tomadas à sua decisão. 4. O STJ, em sede de recurso repetitivo - Tema Repetitivo 996 - corrigiu tese no sentido de que, no caso de descumprimento do prazo para 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 simulado, com termo final na data da disponibilização da posse direta aonte da unidade (REsp 1.729.593/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze,



Segunda Seção, DJe de 27.09.2019). 5. Diante da responsabilidade solidária da CEF, é cabível a relatar em danos morais preocupantes ao abalo psíquico gerado pela angústia e incerteza quanto à conclusão do negócio realizado e excessivamente demora na finalização do empreendimento, superando a situação de mero aborrecimento e repercussão na esfera íntima do mutuário, sendo suficiente para ensejar a obrigação de cooperação. Indenização quântica fixada pelo juízo a quo excluído. 6. Honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 11, do CPC, que ora se acrescem em 2% (dois por cento) sobre o valor da expressa para a verba de sucumbência. 7. Apelação da Caixa Econômica Federal desprovida. (AC 1005001-79.2017.4.01.3300, DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS AUGUSTO PIRES BRANDÃO, TRF1 - QUINTA TURMA, PJe 21/05/2025 PAG.)

No caso concreto, segundo a narrativa recursal e os documentos examinados nesta fase de cognição sumária, o financiamento não se limitava à simples entrega de numerário ao mutuário para aquisição de imóvel pronto.

O instrumento contratual é de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no âmbito do SFH, com utilização de recursos do FGTS, tendo por objeto a aquisição do terreno e a construção do imóvel.

Além disso, o contrato prevê que o valor remanescente do financiamento e dos recursos do FGTS seria liberado em parcelas subsequentes, conforme o cronograma da obra e desde que atendidas as exigências contratuais. Para a liberação das parcelas, exige-se a conclusão da etapa prevista no cronograma físico-financeiro, a aplicação dos recursos próprios e a obediência ao orçamento aprovado, tudo atestado pela CEF.

O contrato também dispõe que o acompanhamento da execução do cronograma, para fins de liberação das parcelas da obra, será realizado pela Engenharia da CEF, mediante vistoria destinada à medição da obra e à verificação da aplicação dos recursos.

Ainda, em caso de atraso, a parcela prevista pode, a critério da CEF, ser creditada sob bloqueio até o cumprimento da etapa, com base em parecer da Engenharia da CEF, ou pode ser exigida a reformulação do cronograma. Há, portanto, previsão contratual de acompanhamento, medição, atesto, bloqueio e reprogramação das liberações pela CEF.

Embora o contrato ressalve que a vistoria não importa responsabilidade técnica pela obra, tal cláusula não afasta, por si só, a legitimidade passiva da empresa pública quando a causa de pedir lhe imputa falha na fiscalização contratual, na medição da evolução física e na liberação dos recursos.

É importante destacar, ainda, que a agravante afirma que a obra teria sido abandonada com 52,48% de execução, embora a CEF tivesse liberado 71% dos recursos financiados, circunstância que, em tese, reclama instrução probatória e impede a exclusão prematura da empresa pública do polo passivo.

Esses elementos são suficientes, ao menos para fins de legitimidade *ad causam*, para afastar a conclusão de que a CEF teria atuado exclusivamente como agente financeiro. A discussão sobre eventual falha de fiscalização, extensão das atribuições contratuais da CEF,nexo causal e responsabilidade solidária confunde-se com o mérito da pretensão indenizatória e demanda instrução probatória mais ampla.



Não se mostra adequado, portanto, excluir a empresa pública do polo passivo no curso do processo, quando a causa de pedir lhe imputa conduta própria consistente na liberação de recursos em desconformidade com a evolução física da obra e na alegada omissão quanto ao acompanhamento do empreendimento.

A tese defendida pela CEF nas contrarrazões — de que atuou apenas como entidade financeira que libera recursos vinculados ao SFH, cabendo aos mutuários a escolha do bem financiado — não autoriza, por si só, a extinção prematura do feito em relação à empresa pública. Essa alegação contrapõe-se diretamente à narrativa da agravante, segundo a qual a CEF possuía atribuições técnicas e administrativas indispensáveis à liberação dos recursos e ao controle da evolução da obra. Havendo controvérsia sobre o alcance da atuação da CEF, a matéria deve ser examinada após adequada instrução, e não resolvida mediante exclusão liminar do polo passivo.

Além disso, a orientação jurisprudencial deste Tribunal, fundada em precedentes do STJ, admite a responsabilidade da CEF quando sua atuação ultrapassa a condição de simples agente operador do financiamento. É precisamente essa a hipótese descrita pela agravante: contrato de construção financiada, liberação escalonada de recursos, fiscalização da evolução física da obra e alegada desconformidade entre o percentual executado e o percentual financiado já liberado.

Reconhecida a legitimidade passiva da CEF, subsiste a competência da Justiça Federal para processar e julgar a demanda, nos termos do art. 109, I, da Constituição Federal, ficando prejudicado o declínio de competência determinado na decisão agravada.

Ressalte-se que o presente julgamento não implica antecipação de juízo quanto à responsabilidade civil da CEF, à existência de falha na prestação do serviço, à extensão dos danos ou ao cabimento de indenização. Decide-se apenas que, diante da causa de pedir deduzida e da jurisprudência aplicável, a CEF deve permanecer no polo passivo para que essas questões sejam examinadas no curso regular da ação.

IV.

Em face do exposto, **dou provimento** ao agravo de instrumento para reformar a decisão agravada, reconhecendo-se a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal e determinar sua reinclusão no polo passivo da ação originária e, por consequência, afastar o declínio de competência, com o regular prosseguimento do feito perante a Justiça Federal.

É como voto.

Desembargador Federal **FLÁVIO JARDIM**
Relator

