



PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL N. 0000282-60.2011.4.01.3307/BA**

RELATOR : DESEMBARGADORA FEDERAL DANIELE MARANHÃO COSTA  
APELANTE : ARNANDES FERRAZ DE AGUIAR E OUTRO(A)  
ADVOGADO : BA00010328 - DINALVA CUNHA DE MATOS  
APELADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF  
ADVOGADO : BA00036439 - THIAGO CALAZANS SANTOS E OUTROS(AS)

**E M E N T A**

DIREITO CIVIL. FINANCIAMENTO VINCULADO AO SFH. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEL PRONTO VISTORIADO PELA CEF. SEGURO OBRIGATÓRIO. CONTRATAÇÃO INTERMEDIADA PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, EM LITISCONSÓRCIO COM A CAIXA SEGURADORA. SENTENÇA ANULADA.

1. A Caixa Econômica Federal tem legitimidade, em conjunto com a Caixa Seguradora S/A, para figurar no polo passivo de ação em que se busca indenização por vícios surgidos em imóvel adquirido mediante financiamento vinculado ao sistema financeiro da habitação.
2. A legitimidade da CEF se evidencia também porque realizou vistoria no imóvel antes da liberação do financiamento, além de figurar como intermediária entre o mutuário e a seguradora, referente a seguro obrigatoriamente contratado.
3. Há, ainda, pedido de indenização por danos morais direcionado contra a CEF, diante de sua atitude displicente ao ser informada sobre as avarias no imóvel.
4. Apelação a que se dá provimento para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem para o devido processamento, devendo integrar a lide a Caixa Seguradora S/A.

**A C Ó R D ã O**

Decide a Quinta Turma, por unanimidade, dar provimento à apelação.

Brasília, 4 de abril de 2018.

Desembargadora Federal **Daniele Maranhão**  
Relatora

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA FEDERAL DANIELE MARANHÃO (RELATORA):

Trata-se de apelação interposta pela parte autora contra sentença que julgou o processo sem resolução do mérito em ação de indenização por vícios em imóvel financiado pela Caixa Econômica Federal.

O Juízo de primeiro grau entendeu ser a Caixa parte ilegítima para figurar no polo passivo em ação de indenização por danos ocorridos na estrutura de imóvel financiado por ela.

A parte autora interpôs apelação, afirmando que o Juízo de primeiro grau não reconheceu o direito à indenização por danos apresentado no imóvel vendido pela CAIXA; que a ré firmou contrato de compra e venda particular com obrigação hipotecária do imóvel danificado e requer a imputação da ré à condenação solicitada.

Com contrarrazões, os autos foram encaminhados a este Tribunal.

É o relatório.

## VOTO

A sentença merece ser revista.

Trata-se de ação de indenização por vícios surgidos em imóvel adquirido pelos autores, mediante a contratação de financiamento perante a Caixa Econômica Federal.

Entendo que a CEF possui legitimidade passiva *ad causam*, conjuntamente com a Seguradora, que deve ser chamada a integrar a relação

processual na condição de litisconsorte passiva necessária.

O contrato celebrado entre as partes é vinculado ao sistema financeiro habitacional, a CEF procedeu à vistoria do imóvel antes da liberação do financiamento, além de os autores inserirem na petição inicial a pretensão de indenização por danos morais em virtude a atitude displicente da CEF ao ter sido relatado os vícios observados no imóvel.

Observa-se que a Cláusula Décima Nona do contrato celebrado estipula a obrigatoriedade de contratação de seguro, *ex vi*:

CLAUSULA DÉCIMA NONA - SEGUROS - Durante a vigência deste contrato de financiamento são obrigatórios os seguros previstos pela Apólice Compreensiva Habitacional ou que venham a ser adotados pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, os quais serão processados por intermédio da CEF, obrigando-se os DEVEDORES a pagar os respectivos prêmios.

Vê-se da cláusula transcrita que os seguros, contratados obrigatoriamente, são processados por intermédio da CEF, sendo mais essa particularidade a confirmar a sua legitimidade para responder pela ação, já que também figura como intermediadora entre o mutuário e a seguradora.

Nesse sentido, o precedente abaixo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH). CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. COBERTURA SECURITÁRIA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. SINISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. LITISCONSÓRCIO ENTRE A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E CAIXA SEGURADORA. PRESCRIÇÃO ANUA. INAPLICABILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL DEVIDA. OBRIGAÇÃO DE RECONSTRUIR O IMÓVEL. INVIABILIDADE.

I- A causa envolve pedido indenizatório por danos no imóvel ou de abatimento no valor já pago e no saldo devedor. O imóvel foi adquirido de particulares, apenas com financiamento pela Caixa Econômica Federal, e estava pronto quando da venda.

II- A Caixa Econômica Federal é parte legítima para figurar no polo passivo, porque, além de pleitear a reparação do bem e indenização por dano materiais e morais, requereu a autora o reconhecimento da faculdade de ela escolher entre a restituição

imediate das quantias pagas do contrato de mútuo e a execução da reforma do imóvel, bem como o abatimento do saldo devedor em troca da indenização. Considerando que esses últimos pedidos dizem respeito à alteração do contrato celebrado entre a autora e a Caixa Econômica Federal, com repercussão no patrimônio da empresa pública, deve ela ser chamada a integrar o processo. III- A Caixa Econômica Federal também é parte legítima passiva na causa porque, tendo feito vistoria no imóvel quando do financiamento, responde por eventuais vícios de construção que abalem a estrutura do imóvel, surgidos menos de três anos depois da vistoria. III- Negada a cobertura securitária pela Caixa Seguradora S/A e estando a discussão na demanda relacionada com a cláusula contratual que a prevê, tem a referida pessoa jurídica legitimidade passiva para figurar no processo, já que também sairá de sua receita o pagamento da indenização. Reintegração da Caixa Seguradora no polo passivo da causa. IV- A ação entre a mutuária, beneficiária do contrato de seguro adjeto ao contrato de financiamento, e a seguradora, pleiteando a cobertura securitária prescreve em três anos, por força do § 3º do art. 206 do Código Civil, não em um ano. V- Existindo cláusula contratual prevendo cobertura securitária em caso de ameaça de desmoração do imóvel, tendo sido esta provada, deve ser paga a indenização. VI- A cláusula contratual que restringe o direito de recebimento da indenização se o mutuário faz por sua conta a reforma do imóvel é nula, por infringência ao art. 51, I, do Código do Consumidor, já que reduz a responsabilidade do fornecedor do serviço. VII- Indenização por dano material (R\$ 19.712,50) e por dano moral (R\$ 20.000,00) devidas, nos termos da sentença. V- Apelação da Caixa Econômica Federal parcialmente provida. Apelação da autora desprovida. Sentença reformada em parte, apenas para reintegrar a Caixa Seguradora no polo passivo da causa.

(TRF - 1ª Região, Quinta Turma. AC . Relator Juiz Federal GLAUCIO MACIEL, em 25/01/2017. e-DJF1 DATA: 03/02/2017)

Diante do contexto processual, entendo ser o caso de anular a sentença que julgou o processo sem análise do mérito, com a determinação de retorno dos autos à origem para o devido processamento da ação, devendo ser chamada a integrar a lide a Caixa Seguradora S/A.

Em face do exposto, dou provimento à apelação, declaro a nulidade da sentença proferida e determino o retorno dos autos à origem para o devido processamento.

É o voto.

Desembargadora Federal **Daniele Maranhão**  
Relatora