



Número: **1002770-90.2019.4.01.3500**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª Vara Federal Cível da SJGO**

Última distribuição : **15/04/2019**

Valor da causa: **R\$ 160.000,00**

Assuntos: **Vícios de Construção**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CECILIA CARVALHO PEREIRA ARAUJO (AUTOR)		AUGUSTO OLIVEIRA AMORIM (ADVOGADO) FELIPE GUIMARAES ABRAO (ADVOGADO)	
VILMAR ARAUJO PEREIRA (AUTOR)		AUGUSTO OLIVEIRA AMORIM (ADVOGADO) FELIPE GUIMARAES ABRAO (ADVOGADO)	
MICHAEL DEMETRIO DE SANTANA SILVA (RÉU)		ANDREIA GADELHA TINOCO ALVES (ADVOGADO)	
ANA PAULA ALVES DA SILVA DEMETRIO (RÉU)		ANDREIA GADELHA TINOCO ALVES (ADVOGADO)	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (RÉU)			
GIOVANY DA LUZ (ASSISTENTE TÉCNICO)			
Ministério Público Federal (Procuradoria) (FISCAL DA LEI)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
23422 1371	26/05/2020 14:41	Sentença Tipo A	Sentença Tipo A



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Goiás
2ª Vara Federal Cível da SJGO

SENTENÇA TIPO "A"

PROCESSO: 1002770-90.2019.4.01.3500

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: CECILIA CARVALHO PEREIRA ARAUJO, VILMAR ARAUJO PEREIRA

Advogados do(a) AUTOR: AUGUSTO OLIVEIRA AMORIM - GO45854, FELIPE GUIMARAES ABRAO - GO45661

Advogados do(a) AUTOR: AUGUSTO OLIVEIRA AMORIM - GO45854, FELIPE GUIMARAES ABRAO - GO45661

RÉU: MICHAEL DEMETRIO DE SANTANA SILVA, ANA PAULA ALVES DA SILVA DEMETRIO, CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Advogado do(a) RÉU: ANDREIA GADELHA TINOCO ALVES - GO48225

Advogado do(a) RÉU: ANDREIA GADELHA TINOCO ALVES - GO48225

SENTENÇA

Trata-se de ação de rito comum proposta por CECÍLIA CARVALHO PEREIRA ARAÚJO e VILMAR ARAÚJO PEREIRA em face de MICHAEL DEMÉTRIO DE SANTANA SILVA, ANA PAULA ALVES DA SILVA DEMÉTRIO e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objetivando a rescisão do contrato com a restituição do valor pago e, subsidiariamente a condenação dos réus à reparação dos danos materiais. Por último, pediu o recebimento de indenização por danos morais.

Alega a parte requerente, em suma, que: a) em agosto de 2015, firmou contrato com os réus para financiamento imobiliário e compra de imóvel residencial; b) desde que a família se mudou para o imóvel, constataram-se inúmeros defeitos de construção, tais como rachaduras, infiltrações, vazamentos, falha na rede elétrica, teto "fofo", portas empenadas, torneiras descascando; c) quando chove, a água escorre pelas paredes e invade as tomadas elétricas, causando real risco de acidentes; d) o muro do fundo da casa desabou, destruindo totalmente a cerca elétrica da residência e parte da rede elétrica; e) só não se mudaram até hoje, porque não possuem condições de arcar com mais despesas, uma vez que as prestações desta casa comprometem quase que



metade da renda familiar; f) com muito esforço continuam pagando as prestações do financiamento; g) contrataram um engenheiro para fazer um laudo sobre as condições do imóvel; h) o Código do Consumidor deve ser aplicado em seu favor; i) o contrato deve ser rescindido com restituição dos valores pagos (R\$ 79.414,80) ou os réus devem ser condenados à reparação do imóvel; j) sofreu também danos extrapatrimoniais, danos morais, no importe de R\$ 15.000,00. A inicial foi instruída com documentos.

Interposta a presente ação inicialmente perante da Justiça Estadual, em 11/02/2019, o Juiz de Direito declinou da competência (fls. 249).

Em 15/04/2019, foram concedidos os benefícios da assistência judiciária, bem como, diante da informação de que a autora é esquizofrênica, foi determinada a oitiva do MPF (fls. 276).

A parte autora juntou comprovantes de pagamento das prestações de fevereiro (fls. 250), março (fls. 264), abril (fls. 284) e maio (fls. 351).

Em 13/05/2019, Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio denunciaram a lide à CAIXA, pediram concessão dos benefícios da gratuidade da justiça e apresentaram contestação (fls. 294/299 - id 53603459), alegando: a) o pedido de rescisão contratual deve ser indeferido; b) a única vez que a Sra. Cecília falou com o requerido Michael, este logo de imediato providenciou um profissional pedreiro que ficou à disposição e efetuou todos os ajustes requeridos; sendo que, após essa data, nunca mais houve qualquer tipo de contato da autora com o requerido; c) os defeitos citados pelos autores são decorrentes do uso do imóvel, uma vez que os autores estão residindo no imóvel há mais de quatro anos; d) os reparos podem ser feitos sem maiores transtornos para os moradores do imóvel, sem necessidade de desocupação da casa, uma vez que não foram observados defeitos nas fundações; e) o imóvel foi aprovado pelo Setor de Engenharia da CAIXA; f) ausência dos requisitos para a rescisão do contrato, que observou todos os requisitos legais; g) não agiram os requeridos com dolo ou culpa, não praticaram qualquer ato ilícito e não violaram nenhuma lei, restando inexistente a obrigação de indenizar os autores pelos danos supostamente sofridos; h) o pedido de condenação de reparação extrapatrimonial deve ser indeferido, bem como o pedido subsidiário de obrigação de fazer. Requereram a realização de perícia técnica.

Em 20/05/2019, a Caixa Econômica Federal apresentou contestação e documentos (fls. 361/391 - id 55368063, id 55368075, id 55368078, id 55368083, id 55368089), alegando: a) impugnação ao valor da causa; b) sua ilegitimidade passiva ad causam em virtude de particularidades do programa minha vida, uma vez que sua atuação nas operações firmadas nas Faixas II e III do PMCMV não pode ser confundida



com seu papel de promotora de política pública; c) decadência de acordo com o disposto no art. 26 do CDC ou de acordo com o art. 446 do Código Civil; d) prescrição nos termos do art. 206 do Código Civil; e) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em concreto; f) no contrato de financiamento de compra de imóvel pronto, inexistente responsabilidade do agente financiador por vícios de construção, uma vez que não participou da construção; g) ausência de responsabilidade em função da vistoria realizada para fins de avaliação da garantia, uma vez que não acompanhou a construção do imóvel, não é alienante e não é seguradora; h) inexistência de solidariedade entre o agente financeiro e o alienante; i) atuou apenas como financiadora do imóvel escolhido pelos mutuários; j) no contrato de mútuo celebrado com os autores, há expressa previsão contratual (cláusula 14ª) que obriga o mutuário a manter o imóvel em perfeitas condições de conservação, habitabilidade e segurança e que determina a ele a realização de obras que sejam determinadas pela CAIXA para fim de preservação da garantia fiduciária; k) não realizou qualquer ato ilícito nem concorreu para eventuais danos ao imóvel; l) o mutuário tem a obrigação legal de restituir todo o valor do mútuo.

Em 18/06/2019, a parte autora impugnou as contestações (fls. 423/458).

O MPF afirmou que não se encontravam presentes os requisitos para concessão da tutela provisória de urgência e opinou pelo deferimento do pedido de realização de perícia (fls. 470/472).

Na decisão de fls. 472/480: 1) foram concedidos os benefícios da assistência judiciária aos réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio; 2) foi fixado o valor da causa em R\$ 144.000,00; 3) foram examinadas e rejeitadas a tramitação da denúncia da lide e as preliminares; 4) foi indeferido o pedido de tutela provisória; 5) foi deferido o pedido de produção de prova pericial formulado pelos réus.

O laudo pericial foi apresentado às fls. 517/571.

O MPF opinou *"pelo deferimento do pedido de ressarcimento, pelos vendedores, das despesas necessárias aos devidos reparos dos vícios do imóvel aos compradores, inclusive despesas com aluguel durante o período da reforma, sob pena de anulação do respectivo contrato de compra e venda e devolução das quantias pagas, com a devida correção monetária"* (fls. 573/617).

Os réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva



Demétrio impugnaram o laudo e juntaram o Termo de Habite-se e o Laudo de Avaliação da CAIXA (fls. 577/593).

A parte autora rebateu as alegações dos referidos réus, manifestou concordância com o laudo judicial e reiterou os pedidos formulados na petição inicial (fls. 595/599).

A CAIXA informou que não se opunha ao laudo técnico apresentado pelo perito judicial, mas pediu que a obrigação de reparação de danos recaia sobre os vendedores (fls. 601/602).

O perito prestou esclarecimentos (fls. 605/611)

Os réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio manifestaram-se às fls. 613/614, requerendo que " *em caso de condenação à reparação do imóvel conforme avarias apresentadas em laudo pericial, seja deferido aos requeridos que possam realizar as obras necessárias, pelo prazo necessário para tanto, que estima-se menor que três meses, com a apresentação das devidas notas fiscais e recibos e assim corroborar o valor correto praticado, e que não é o apresentado pelo senhor perito e pelos autores*" (sic).

Foi determinado o pagamento dos honorários periciais.

Às fls. 618/622, foi determinada a intimação dos autores para se pronunciarem sobre a pretensão dos réus, no caso de procedência do pedido de reparação dos danos, de assumirem a realização dos reparos no imóvel (fls. 613/614), conforme as intervenções indicadas no laudo como necessárias (fls. 533).

A parte autora alegou: "*Com relação à reparação dos danos do imóvel, é PREFERÍVEL que os réus passem o quantitativo em dinheiro aos Autores (o perito judicial estipula um valor aproximado de R\$ 67.875,00, conforme consta no laudo), para que estes realizem os devidos reparos, em vez de deixar que os Requeridos os façam por conta própria, com o fito de se evitar que ocorra o que já aconteceu antes: os réus realizarem reparos superficiais no imóvel*" (sic).



É o relatório. Decido.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo, imediatamente, ao exame do **mérito**.

Pretende a parte autora a rescisão do contrato com a restituição do valor pago ou, subsidiariamente, a condenação dos réus à reparação dos danos materiais no imóvel. Outrossim pede o recebimento de indenização por danos morais.

PEDIDO RELATIVO AOS DANOS MATERIAIS

No caso, a controvérsia gira em torno de supostos vícios verificados no imóvel residencial objeto de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual – FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, firmado em 18/08/2015 pelos autores, (compradores e devedores fiduciários) com a CAIXA (credora fiduciária), figurando, ainda, como vendedores Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio.

Com efeito, os autores aduzem que após ocuparem o imóvel, começaram a observar defeitos, tais como rachaduras, infiltrações, vazamentos, falha na rede elétrica, teto “fofo”, portas empenadas, torneiras descascando, o que demonstra versar o presente feito sobre vícios de construção evidenciados no momento da aquisição da coisa.

A parte ré aduz que os alegados defeitos decorrem da ausência de manutenção do imóvel, o que é de responsabilidade dos autores.

A fim de aferição das reais condições da estrutura do imóvel, se há defeitos que se caracterizam como vícios de construção, quais os reparos que devem ser realizados, bem como do valor necessário à reparação de eventuais vícios, o perito judicial fez vistorias nos imóveis, apresentando os laudos de fls. 517/571.

Com base na vistoria realizada em setembro de 2019, o laudo de fls. 517/571 trouxe as seguintes conclusões:



"A análise das informações obtidas através da vistoria detalhada indica que o imóvel apresenta regular estado de conservação e encontra-se atualmente com alguns problemas do ponto de vista estrutural e de patologia das construções, com destaque para infiltrações e fissuração.

As principais manifestações patológicas observadas no imóvel são:

- Infiltração: com presença de umidade, bolor, som cavo, vesículas, eflorescência e destacamento da pintura;
- Fissuras: verticais, horizontais com abertura variando entre 0,1 mm e >1,5 mm;

As patologias observadas estão relacionadas a vícios construtivos, uso e desgaste do imóvel e principalmente pela incidência de água.

Há que ressaltar duas situações que merecem maior atenção que são as instalações elétricas e o muro de arrimo, no fundo do lote. As instalações elétricas estão precárias e existe o risco de incêndio; O muro de arrimo não foi executado conforme NBR 11682 – Estabilidade de encostas e de taludes. O muro possui falhas de execução e projeto e há risco de ruína.

Grande parte dos acidentes envolvendo muros de arrimo está relacionada ao acúmulo de água no maciço. A existência de uma linha freática no maciço é altamente desfavorável aumentando substancialmente o empuxo (força exercida pela água) total. O acúmulo de água, por deficiência de drenagem, pode duplicar o empuxo atuante levando-o a ruína.

As patologias detectadas, tendem a se agravar, caso não seja feita a manutenção adequada do imóvel" (sic).

Em respostas a alguns dos quesitos do autor, o perito afirmou:

"4.2 – As infiltrações, em especial, as que atingem as tomadas do imóvel, podem comprometer a segurança dos moradores deste imóvel? Em um modo geral, infiltração representa um risco?"

Sim, as infiltrações que atingem as tomadas do imóvel podem comprometer a segurança dos moradores, ainda mais pela falta do O Dispositivo Diferencial



Residual, ou DR.

Paredes com infiltrações apresentam um risco iminente para a parte estética da parede e do ambiente. Em casos mais graves ela pode simbolizar um risco para a segurança da estrutura. Em nível estético é bem claro quais são os males da infiltração na parede. Com poucos dias de infiltração a tinta começa a formar bolhas e logo a parede descasca. Com o passar do tempo até mesmo o reboco começa a “apodrecer”.

" 4.7 – Pelas fotos e vídeos, Laudo Técnico de Vistoria de Engenharia e relato dos Autores, é possível se concluir que o imóvel apresenta uma gama de defeitos.

4.7.1 - Os defeitos encontrados comprometem a segurança e habitabilidade do imóvel?

Sim. Os defeitos encontrados comprometem a segurança e habitabilidade do imóvel

4.7.2 – Na forma como se encontra, é possível se viver com dignidade e tranquilidade neste imóvel, que é o que se espera de qualquer unidade habitacional?

Não. Não é possível viver com dignidade e tranquilidade nesse imóvel".

Examinando alguns dos quesitos apresentados pela CAIXA, o perito respondeu:

5.5 - Quais são os danos físicos existentes no imóvel? Quais são as causas dos problemas observados, tanto interna quanto externamente?

Os danos físicos existentes no imóvel são:

- 1) Infiltrações;
- 2) Fissuras Vertical e Horizontal;
- 3) Cerâmica desprendida – perda de aderência;
- 4) Falhas na amarração da alvenaria;



- 5) Umidade Ascendente;
- 6) Uso de telha não compatível com a declividade projetada;
- 7) Ausência de DPS;
- 8) Ausência de DR;
- 9) Ausência de Aterramento;
- 10) Ausência do fio terra;
- 11) Ausência ou subdimensionamento de verga e contravergas;
- 12) Ausência ou subdimensionamento de impermeabilização;
- 13) Deficiência nos procedimentos de isolamento e emendas e falhas na instalação dos componentes elétricos;
- 14) Ruptura da superfície decorrente da má execução do substrato (Emboço/Reboco) ou de movimentação estrutural/térmica;
- 15) Execução inadequada do assentamento (Formação de vazios na face posterior da peça cerâmica);
- 16) Baixa qualidade dos materiais empregados;

As causas dos problemas observados, tanto internamente quanto externamente são oriundos de deficiência de projetos, de falhas na execução da construção e da qualidade dos materiais empregados.

5.13. Quais são as intervenções necessárias para a completa recuperação do imóvel e qual o custo financeiro para tanto, individualizado por serviços?

As intervenções necessárias são :

- a) Execução do Aterramento;
- b) Troca de toda fiação da unidade;
- c) Tubular toda fiação;
- d) Colocação do Disjunto Geral; DPS; DR;
- e) Impermeabilização da Alvenaria externa e interna até altura de 1,00 m;
- f) Execução de vergas e contravergas nas janelas e portas;
- g) Mudança da inclinação do telhado com verificação dos espaçamentos entre telhas (galga);



- h) Vedação dos Rufos;
- i) Troca dos revestimentos de piso e parede dos banheiros;
- j) Verificar todas as caixas de passagem e inspeção quanto a infiltrações/solapamento;
- i) Executar novo gesso corrido na cozinha;
- j) Pintura interna da unidade;
- k) Pintura externa da unidade;
- l) Repor os revestimentos de parede na cozinha;
- m) Repor os rodapés da garagem;
- n) Executar novos pilares nos muros para prover a ligação entre os diversos elementos construtivos;
- o) Executar vigas de respaldo para receber a estrutura do telhado;
- p) Executar vigas de travamento nos muros;
- q) Refazer o muro de arrimo.

O laudo também informou que os réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio não compareceram para acompanhar a perícia, bem como que não foram apresentados, pelas partes, os documentos requeridos, tais como projetos, ART, laudo de sondagem, protocolos de reclamação perante a CAIXA etc.

Os réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio reiteraram sua contestação, bem como impugnaram o laudo, principalmente o valor apresentado (R\$ 67.875,00) e a necessidade de desocupação para reparação do imóvel (durante 3 meses).

O perito, nos esclarecimentos, ratificou o valor e o prazo de desocupação do imóvel necessários para reparação do imóvel.

Nesse contexto, verifica-se que a alegação de existência vícios de construção no imóvel adquirido pelos autores restou comprovada nos autos.

Evidenciada a existência de danos materiais, resta examinar quem são os responsáveis pelos referidos danos.



A responsabilidade civil cinge-se à reparação do dano causado a outrem, desfazendo, tanto quanto possível, seus efeitos, e restituindo o prejudicado ao estado anterior.

Fato é que, na presente ação, faz-se mister reconhecer a responsabilidade civil de alguns dos réus.

Preceitua o art. 186 do Código Civil:

"Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito".

E ainda consta no art. 927 do mesmo código:

"Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

Nesse contexto, é sabido que o acolhimento do pedido de reparação de danos está condicionado à comprovação do ato ilícito, do dano, do nexo causal e de um comportamento doloso ou culposo por parte do autor do ilícito.

No presente feito, o polo passivo é composto pelos vendedores e pelo agente financeiro.

Inicialmente, quanto à responsabilidade da CAIXA, há que se ter em mente que a compra de imóvel já construído não se equipara àquelas situações em que a CAIXA contrata empresas construtoras para construção de conjuntos habitacionais por força de política pública habitacional voltada para a população de baixa renda, acompanhando e fiscalizando toda a obra. Naqueles casos, a responsabilidade civil por vícios na construção é da CAIXA, conforme já se manifestou a jurisprudência. Confira:

RESPONSABILIDADE CIVIL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROGRAMA DE



CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO. RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO - FGTS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. FINANCIAMENTO DE IMÓVEL JÁ VENDIDO A TERCEIRO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. NEXO DE CAUSALIDADE. DEVER DE INDENIZAR. 1. In casu, a CEF firmou uma operação com a empresa GAILOZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, referente à linha de crédito para financiamento da produção de empreendimentos habitacionais, vinculada ao Programa de Carta de Crédito Associativo, com recursos do FGTS, ficando esta última com a responsabilidade de construir o empreendimento residencial em questão. 2. Neste tipo de operação a CEF destina recursos financeiros para a concessão de financiamentos a pessoas físicas, que desejem adquirir habitações ou lotes, agrupados em condomínio, sindicatos, cooperativas, associações, COHAB e/ou órgãos assemelhados ou entidades privadas, voltadas para a produção habitacional, denominadas entidades organizadoras. 3. Evidente a cooperação entre a empresa pública federal e a Entidade Organizadora, relação jurídica esta que antecede a celebração do contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional entre a CEF e a parte autora. 4. O preenchimento dos requisitos necessários para participação do programa Carta de Crédito FGTS, na qualidade de Entidade Organizadora, é analisado pela Caixa Econômica Federal, e se referem à situação cadastral regular e legalidade da respectiva constituição, aprovação nas análises de risco de crédito e capacidade de pagamento, existência de contrapartida necessária à complementação do valor do investimento, regularidade junto ao INSS, FGTS e Receita Federal, bem como a formalização do termo de cooperação e parceria com a CEF, nos termos da Resolução n. 460/518 do Conselho Curador do FGTS. 5. Ainda que a CEF não tenha responsabilidade de executar a construção do imóvel, é sua obrigação, dentro do Programa de Carta de Crédito Associativo, atestar o cumprimento do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos contratados, visando à liberação dos recursos, quando a intervenção se destinar a produção de unidade habitacional. 6. O contrato de financiamento celebrado, em sua cláusula terceira, expressamente autoriza a CEF a transferir os valores depositados na conta da Autora para a entidade organizadora, no caso, a GAILOZA EMPREENDIMENTOS, mas condiciona tal operação ao andamento das obras de acordo com cronograma físico-financeiro aprovado pela CEF. 7. O mutuário não possui qualquer ingerência sobre a contratação da Entidade Organizadora, que cabe única e exclusivamente à CEF, que possui a responsabilidade pelo sucesso da construção do empreendimento, sobretudo em razão da falência da empresa organizadora no caso concreto. 8. Correta a sentença ao reconhecer a responsabilidade solidária dos réus pelos danos causados à autora, que decorre da atuação conjunta da imobiliária, da CEF e da construtora do empreendimento. Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam da CEF rejeitada. 9. É objetiva a responsabilidade contratual dos bancos, fundada na teoria do risco do empreendimento, segundo a qual todo aquele que se dispõe a exercer alguma atividade no campo do fornecimento de bens e serviços, tem o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes do empreendimento independentemente de culpa, sendo cabível, desse modo, a indenização dos seus clientes. Inteligência dos artigos 3º, § 2º e 14, do Código de Defesa do Consumidor. 10. In casu, resta comprovado nos autos que a atuação da CEF, caracterizada pela concessão de financiamento à Autora para a compra de imóvel já vendido a terceiro, bem como o recebimento das prestações, perfaz o requisito do ato ilícito necessário para a configuração do dever de indenizar. 11. Incontestável a caracterização dos danos materiais, referente à totalidade dos



depósitos efetuados na conta de titularidade da CEF, que deve ressarcir à Autora o prejuízo experimentado em razão de sua conduta. 12. Apelação desprovida. (TRF2 - AC 200551010107613 AC - APELAÇÃO CIVEL – 424341 Relator(a) Desembargador Federal ALUISIO GONÇALVES DE CASTRO MENDES QUINTA TURMA ESPECIALIZADA E-DJF2R – Data 26/02/2014 - Data da Decisão 18/02/2014 Data da Publicação 26/02/2014. Grifei).

Por outro lado, quando a CAIXA apenas financia empreendimentos de construtora, pessoa jurídica, sem gerenciamento de alguma política habitacional governamental para a classe de baixa renda, ou quando apenas financia a compra de um imóvel já construído e escolhido pelo mutuário, pessoa física, não há nexos causal que possa ensejar a responsabilização do agente financeiro por vícios na construção do imóvel, porque não houve nenhum ato ou omissão do agente financeiro que tenha colaborado para que tais vícios tivessem ocorrido.

Ora, a CAIXA, na condição de agente financeiro, não pode ser responsabilizada por eventuais vícios na construção de imóvel, cuja aquisição foi por ela financiada, pois tal questão se refere ao contrato de compra e venda pactuado entre o comprador e o vendedor, e não ao contrato de mútuo.

Vale ressaltar que, além de não haver nexos causal, não há norma legal que ampare a responsabilidade solidária da CAIXA, que financiou apenas a compra do imóvel. Nesse sentido, confirmam:

CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RESCISÃO DO CONTRATO DE MÚTUO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL FINANCIADO. DANOS MORAIS E MATERIAS. AUSÊNCIA DO NEXO DE CAUSALIDADE. IMPROCEDÊNCIA. PRECEDENTES. 1. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido autoral, para condenar a CEF à proceder a cobertura securitária decorrente do vício na construção do imóvel e a pagar uma indenização aos Autores no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), a título de danos morais. 2. In casu, o mutuário recorreu ao financiamento habitacional para a aquisição de imóvel já pronto e acabado (cláusula segunda), respondendo a CEF, apenas, pelas cláusulas do contrato de mútuo hipotecário, como agente financeiro da operação. 3. A responsabilidade por vícios de construção depende das circunstâncias em que se verifica a intervenção da CEF nos seguintes termos: a) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; b) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. Precedente: STJ, REsp n. 1102539, Rel. Min. Maria Isabel Galotti, j. 09.08.11. 4. A vistoria na edificação, quando da celebração do contrato de mútuo, não tem a função de atestar a estrutura ou a qualidade técnica da construção, mas apenas de mensurar a viabilidade econômica do bem vistoriado, e se o imóvel - que será posto em garantia hipotecária ou fiduciária - é compatível



com os valores empreendidos no financiamento. 5. Ausente o nexo de causalidade entre os vícios de construção do imóvel e a conduta da instituição que financiou a aquisição do bem, sem qualquer vinculação com as obras em si, cumpre rejeitar o pedido de indenização pelos danos morais e materiais experimentados. 6. Apelação provida. (AC - APELAÇÃO CIVEL – 430326 Relator(a) Desembargador Federal ALUISIO GONÇALVES DE CASTRO MENDES TRF2 QUINTA TURMA ESPECIALIZADA E-DJF2R – Data 03/12/2013 Data da Decisão 19/11/2013. Grifei).

PROCESSUAL CIVIL. SFH. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO. PEDIDO INDENIZATÓRIO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONDOTA DO AGENTE FINANCEIRO. NEXO DE CAUSALIDADE NÃO DEMONSTRADO. 1. Na ação, proposta contra a Caixa Econômica Federal/Empresa Gestora de Ativos, em que se discute a existência de vícios redibitórios em contrato de compra e venda de imóvel construído com recursos do SFH, objetivou-se sucessivamente rescisão dos contratos de mútuo e compra e venda e indenização por danos morais e materiais por vícios de construção. 2. Alega-se vício de construção como causador do suposto dano no imóvel objeto do mútuo habitacional, mas os autores não demonstraram nexo de causalidade entre o dano e a conduta do agente financeiro. 3. Decidiu o STJ: "1. A responsabilidade advém de uma obrigação preexistente, sendo aquela um dever jurídico sucessivo desta que, por sua vez, é dever jurídico originário. 2. A solidariedade decorre de lei ou contrato, não se presume (art. 265, CC/02). 3. Se não há lei, nem expressa disposição contratual atribuindo à Caixa Econômica Federal o dever jurídico de responder pela segurança e solidez da construção financiada, não há como presumir uma solidariedade. 4. A fiscalização exercida pelo agente financeiro se restringe à verificação do andamento da obra para fins de liberação de parcela do crédito financiado à construtora, conforme evolução das etapas de cumprimento da construção. Os aspectos estruturais da edificação são de responsabilidade de quem os executa, no caso, a construtora. O agente financeiro não possui ingerência na escolha de materiais ou avaliação do terreno no qual que se pretende erguer a edificação. Omissis (REsp 1043052/MG, Rel. Ministro Honildo Amaral de Mello Castro - Desembargador Convocado do TJ/AP - , Quarta Turma, DJe 09/09/2010). 4. Apelação não provida. (TRF1 - AC - APELAÇÃO CIVEL – 00022933920044013200 Relator(a) JUIZ FEDERAL MÁRCIO BARBOSA MAIA (CONV.) QUINTA TURMA e-DJF1 DATA:11/11/2014 PAGINA:197 Data da Decisão 29/10/2014. Grifei)

Nesse quadro, deduz-se que a CAIXA em tese pode ser responsabilizada por vícios de construção nos casos em que atua como agente executor de políticas federais na promoção de moradias para pessoas de baixa ou baixíssima renda, quando promove o empreendimento, elabora ou fiscaliza o projeto com suas especificações, escolhe a construtora e/ou negocia os imóveis, ou seja, quando realiza atividade distinta daquela própria de agente financeiro estrito senso.

Insta salientar que a vistoria da edificação realizada pelo agente financeiro, quando da celebração do contrato de mútuo, não tem a função de atestar a estrutura ou a



qualidade técnica da construção, mas apenas de mensurar a viabilidade econômica do bem vistoriado, e se o imóvel, que será posto em garantia hipotecária ou fiduciária, é compatível com os valores empreendidos no financiamento. Nesse sentido, confira a seguinte ementa:

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR/VENDEDOR. DANOS MORAIS E MATERIAIS. RESPONSABILIDADE DOS RÉUS NÃO-CONFIGURADA. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação. Entretanto, tal incidência não é de ser aplicada genericamente, devendo haver verossimilhança das alegações. No caso, embora não se negue a responsabilidade objetiva da CEF quanto ao serviço que presta, não há como reconhecê-la. A CEF produz laudo de engenharia para a avaliação do imóvel objeto do mútuo, antes da concretização do financiamento, laudo que não tem a finalidade de avaliar a qualidade e técnica construtivas, mas de verificar o valor de mercado do imóvel e sua compatibilidade com o valor de compra e venda e de empréstimo, de forma a resguardar os recursos emprestados, já que é o próprio imóvel a garantia do negócio. 2. A relação jurídica de direito material entre os apelantes e a CEF está definida no contrato de mútuo para financiamento de unidade imobiliária já construída, não tendo ela legitimidade para responder por vícios ocultos ou falhas estruturais. As questões relacionadas à deterioração do imóvel são de responsabilidade exclusiva dos construtores/vendedores do bem. O agente financeiro, ao emprestar recursos para a compra de um bem, não pode ser responsabilizado, posteriormente, por vícios de construção. Admitir a responsabilidade da CEF nesse aspecto seria permitir o enriquecimento ilícito de quem vende algo que sabe estar viciado. 3. A hipótese de vícios de construção é expressamente excluída da cobertura securitária, como se depreende da Cláusula Terceira - Riscos Cobertos, item 3.2, o que afasta a responsabilidade da Caixa de Seguros S/A. 4. Não há como responsabilizar os réus pelos vícios estruturais existentes no imóvel, afastando-se, também, o seu dever de indenizar pelos danos morais e materiais sofridos. 5. Apelo conhecido e desprovido. (TRF da 2ª Região, AC 200351570002186 AC - APELAÇÃO CIVEL – 509704 Relator(a) Desembargador Federal JOSE ANTONIO LISBOA NEIVA SÉTIMA TURMA ESPECIALIZADA E-DJF2R - Data::29/03/2012 - Página::355 Data da Decisão 21/03/2012. Grifei).

Também não há que se falar em culpa *in eligendo*, uma vez que não foi a CAIXA a responsável pela escolha do imóvel para que a parte autora o adquirisse por meio de contrato de compra e venda.

Inexistente nexa causal entre ação ou omissão da CAIXA e o dano alegado, não há como ser acolhido em relação a essa empresa pública o pedido de restituição do valor pago pelo imóvel ou pelos prejuízos sofridos na compra de imóvel mal construído.



No presente feito, considerando que a CAIXA é isenta de responsabilidade sobre os vícios construtivos, em virtude de sua atuação apenas como agente financeiro, resta verificar se há responsabilidade da CAIXA na condição de gestora do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab, de acordo com o disposto no art. 24 da Lei n.º 11.977/09 c/c art. 5 do Estatuto da FGHab.

Verifica-se que o contrato de financiamento firmado entre a parte autora e a CAIXA foi vinculado ao programa do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida”, de iniciativa do governo federal, que tem por finalidade “criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais...” (art. 1º da Lei nº 11.977/2009).

O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab é o responsável pela garantia securitária do imóvel em questão e, como tal, assumiu as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel. Inclusive.

Sobre esse assunto, confira o art. 20 da Lei 11.977/2009:

Art. 20. Fica a União autorizada a participar, até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), de Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, que terá por finalidades:

I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011) (Grifei)

Assim, de início, poder-se-ia pensar que o FGHab assumiria as despesas, quando são detectados vícios estruturais no imóvel, decorrentes de erros na construção do imóvel. Contudo, o artigo 19 do Estatuto do Fundo Garantidor da Habitação Popular fixa as situações cobertas pelo FGHab, sendo que os artigos 20 e 21 estabelecem como causas que excluem a referida cobertura o caso de dano decorrente de uso, o desgaste comum e os de vícios de construção. Confira:



Art. 20. Não serão garantidas as despesas de recuperação de imóveis por danos decorrentes de uso e desgaste verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, relativos à: revestimentos; instalações elétricas; instalações hidráulicas; pintura; esquadrias; vidros; ferragens e pisos.

Art. 21. Não serão garantidos pelo FGHab as despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados por meio de laudo de vistoria promovido pela administradora ou, ainda, em danos com características repetitivas de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e esta repetir-se no intervalo inferior a 3 anos desde a última ocorrência. (Grifei)

No presente caso, conforme laudo pericial, o perito do juízo foi claro em descrever, detalhadamente, que a residência da parte autora, em verdade, padece de danos oriundos de falhas construtivas.

Destarte, considerando que o laudo técnico foi expresso ao esclarecer que os danos detectados no imóvel são oriundos de vícios de construção, conclui-se que as despesas necessárias para a recuperação do imóvel ficam excluídas da cobertura do FGHab, tendo em vista o artigo 21 do Estatuto do Fundo Garantidor da Habitação Popular.

Assim sendo, não há o que se falar em responsabilidade da empresa pública federal, CAIXA, e também do Fundo Garantidor da Habitação Popular pela reparação a título de danos materiais ou morais pretendida no caso concreto.

Nesse quadro, apenas os réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio devem ser responsabilizados pelos reparos, uma vez que venderam o imóvel com vícios de construção.

Diante dos danos materiais, a parte autora pede a rescisão do contrato com a restituição do valor pago e subsidiariamente, a condenação dos réus à reparação dos danos materiais, preferencialmente, pagando aos autores o valor apontado no laudo pericial como suficiente à realização dos reparos

No caso, havendo possibilidade de ser efetivada a reparação do imóvel, bem



como considerando o princípio de preservação dos contratos, entendo que os réus devem ser condenados à obrigação de pagar o valor necessário à reparação do imóvel.

Ademais, se fosse acolhido o pedido de rescisão do contrato, os autores deveriam restituir todos os valores relacionados ao mútuo para aquisição do imóvel.

Vale ressaltar que a reparação do imóvel deverá incluir os custos de aluguel de imóvel da mesma categoria do imóvel de propriedade dos autores, durante o período necessário à reparação dos danos.

O perito, juntando planilha de custos (fls. 608/611), apontou o montante de R\$ 68.208,24, atualizado até outubro de 2019, como forma de reparar os vícios e permitir a habitabilidade do imóvel.

A esse valor, para que a parte autora possa residir com sua família, até finalização dos reparos, deve ser acrescentado valor equivalente a três meses de alugueis, considerando os preços médios dos alugueis de imóveis afins na região do imóvel dos autores.

Com efeito, observa-se que o perito previu a execução do serviço em três meses com necessidade de desocupação do imóvel. Confira resposta aos quesitos da CAIXA (fls. 534):

5.14. Qual o tempo necessário para recuperação do imóvel? Há necessidade de sua desocupação para realização dos reparos?

Previsão para os reparos é de 3 meses.

Haverá necessidade de desocupação do imóvel.

Ademais, após a impugnação dos réus, o perito reiterou tal prazo, esclarecendo o motivo da previsão de tal prazo. Transcrevo:

"Quanto ao prazo de execução da reforma de 03(três) meses, ratificamos esse prazo tendo em vista que toda a cobertura da unidade (telhas e estruturas) deverão ser retiradas para mudança da inclinação do telhado com acréscimo de



alvenaria, execução de vigas de respaldo em concreto armado e da própria estrutura. Lembrando que as estruturas de concreto necessitam de prazo para que possam ser carregadas – colocação da estrutura do telhado e telhas. Dizemos na linguagem técnica que a estrutura precisa estar “curada”. Um dos principais passos da concretagem é a cura do concreto, fundamental para que o material alcance melhor desempenho. O tempo de cura do concreto (no caso de cura úmida) é de pelo menos 7 (sete) dias, podendo ser estendida até 28 (vinte e oito) dias dependendo das condições locais. Explicando, em uma linguagem popular, o que vem a ser a cura úmida: a cura nada mais é do que um conjunto de medidas que devem ser tomadas para evitar a evaporação de água, essencial na hidratação do cimento. Uma das medidas para a cura úmida é cobrir as peças com sacos de aniagem (ou de cimento vazio), mantendo-os sempre úmidos.

Outro trabalho, que demandará bastante tempo e técnica é a execução do novo muro de arrimo que é composto de etapas e critérios técnicos.

Para a execução dos serviços, ratificamos, a necessidade de desocupação do imóvel, pois haverá reforma de todo o telhado; Execução de nova instalação elétrica; Troca dos revestimentos de piso e parede dos banheiros; Pintura interna e externa; E demais serviços já relatados" (sic)

Nesse contexto, os réus devem pagar aos autores indenização por danos materiais, que inclui o montante de R\$ 68.208,24 (atualizado até outubro de 2019), bem como o valor equivalente a três meses de alugueis, considerando os preços médios dos alugueis de imóveis na região do imóvel dos autores.

PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

Requeru a parte autora a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), pela entrega do imóvel com vícios de construção.

No que diz respeito à indenização por dano moral, é cediço que a fixação da responsabilidade indenizatória pressupõe a existência de ato ilícito, dano efetivo e nexó de causalidade entre a conduta considerada irregular e o alegado prejuízo, nos termos dos artigos 186 e 927, ambos do Código Civil.

Alega a parte autora que o sofrimento de ordem moral, causado pelo réu,



decorre do fato de que são “uma família de 3 (três) pessoas (avô, avó e neta), do qual somente uma (o Autor) auferia renda para sustentar (ou, ao menos, tentar) toda a família, vez que a criança é pequena e a avó (Autora) está desempregada (...) É uma família humilde que, com muita dificuldade, conseguem o básico para sobreviver. O único imóvel que conseguiram com renda própria é o aqui discutido, a saber, com o apoio de programas sociais do governo. O sonho da família era a casa própria, sonho este que se frustrou e que, por sua vez, se tornou este processo judicial” (sic).

No caso, conforme já fundamentado, restaram demonstrados o ato ilícito, o dano e o nexo causal.

A frustração em ver sua casa repleta de defeitos, somada aos dissabores e insegurança decorrentes desses transtornos à livre e adequada fruição do bem, tais quais descritos no laudo pericial confeccionado nos autos, não podem ser qualificados como mero desconforto. O que se tem é ofensa moral.

Ademais, a parte autora terá que desocupar o imóvel durante a reparação do mesmo.

Assentada, pois, a ocorrência de ofensa na esfera de direitos da personalidade da parte autora, consistente na perturbação emocional gerada pela má construção do imóvel e nos inúmeros transtornos decorrentes, resta estabelecer em passo seguinte o quantum indenizatório apto a compensar o dano moral infligido.

No percurso de fixação do ressarcimento a título de dano moral exsurge imperiosa a observância de dois princípios em especial: o da razoabilidade e o da moderação. Sob esse prisma, compete ao órgão julgador arbitrar, a um só tempo, quantia que não seja irrisória – a ponto de fomentar no responsável pela ofensa o ímpeto de reincidir na conduta reprovada –, nem excessiva, a ponto de servir como fonte de enriquecimento sem causa da vítima. Daí porque, atentando para o viés pedagógico que inspira essa modalidade de indenização, é mister estabelecer valor em patamar idôneo à consecução concomitante dos seguintes desideratos: a) desestímulo do agente em praticar nova conduta de igual natureza; b) conscientização da sociedade quanto à reprovação desse tipo de comportamento lesivo; c) justa reparação da pessoa lesada.

Por tudo isso, conclui-se como moderado e razoável na espécie fixar como quantum indenizatório, a título de dano moral, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), conforme requerido pela parte autora.



Diante do exposto:

1) em relação à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, **julgo improcedentes os pedidos;**

1.1) condeno a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que fixo em 10%** (dez por cento sobre metade do valor atribuído à causa (1/2 de R\$ 144.000,00). Contudo, como lhe foram concedidos os benefícios da justiça gratuita, o pagamento da verba honorária ficará sujeito à condição prevista no art. 98, §3º, do CPC/2015, assegurando-se-lhe, por outro lado, isenção das custas e despesas processuais (art. 4º, inciso II, in fine, da Lei nº 9.289/96).

2) em relação aos réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio, **julgo procedentes os pedidos** iniciais, **a fim de condená-los** ao pagamento de:

2.1) indenização por **danos materiais**, no valor de **R\$ 68.208,24 (atualizado até outubro de 2019)**, bem como valor equivalente **a três meses de alugueis**, considerando os preços médios dos alugueis de imóveis na região do imóvel dos autores. Sobre o total da indenização, deverão incidir juros moratórios e correção monetária, nos termos do Manual de Orientação de Procedimentos para os Cálculos na Justiça Federal (Súmulas n. 43 e 362 do STJ).

2.2) indenização por **danos morais**, no valor de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais). Sobre tal valor, deverão incidir juros moratórios, a partir da citação, bem como correção monetária a partir da data da publicação da presente sentença, com aplicação dos indexadores para ações condenatórias em geral, indicados no Manual de Orientação de Procedimentos para os Cálculos na Justiça Federal.

2.3) condeno os réus Michael Demétrio de Santana Silva e Ana Paula Alves da Silva Demétrio, ao pagamento de honorários advocatícios, em favor da parte autora, que fixo **em 10% (dez por cento), sobre o valor da condenação**. Contudo, como lhe foram concedidos os benefícios da justiça gratuita, o pagamento da verba honorária ficará sujeito à condição prevista no art. 98, §3º, do CPC/2015, assegurando-se-lhe, por outro lado, isenção das custas e despesas processuais (art. 4º, inciso II, in fine, da Lei nº 9.289/96).

P. R. I.



Transitado em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Goiânia, (vide data na barra de rolagem).

Jesus Crisóstomo de Almeida

Juiz Federal

