

ACÓRDÃO

0007024-65.2020.4.03.6303

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0007024-65.2020.4.03.6303

Tribunal: TRF3

Órgão: 43º Juiz Federal da 15ª TR SP

Data de Disponibilização: 2025-04-25

Tipo de Documento: acórdão

Partes:

- Carmelina Antunas De Souza
- Integração Djen-Trf3

Advogados:

- Alexandre Augusto Forcinitti Valera (OAB/SP 140741)
- Fabio Moleiro Franci (OAB/SP 370252)

DECISÃO

PODER JUDICIÁRIO Turmas Recursais dos Juizados Especiais Federais Seção Judiciária de São Paulo 15ª Turma Recursal da Seção Judiciária de São Paulo RECURSO INOMINADO CÍVEL (460) Nº 0007024-65.2020.4.03.6303 RELATOR: 43º Juiz Federal da 15ª TR SP RECORRENTE: CARMELINA ANTUNAS DE SOUZA Advogados do(a) RECORRENTE: ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741-N, FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252-A RECORRIDO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PROCURADOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Advogados do(a) RECORRIDO: FABIANA VIEIRA TAVARES - DF75137-A, GLAUCUS LEONARDO VEIGA SIMAS - MG98984-A, MARCUS ADRIANO CARDOSO CASTRO - TO8744-A OUTROS PARTICIPANTES: PODER JUDICIÁRIO JUIZADO ESPECIAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO TURMAS RECURSAIS DOS JUIZADOS ESPECIAIS FEDERAIS DE SÃO PAULO RECURSO INOMINADO CÍVEL (460) Nº 0007024-65.2020.4.03.6303 RELATOR: 43º Juiz Federal da 15ª TR SP RECORRENTE: CARMELINA ANTUNAS DE SOUZA Advogados do(a) RECORRENTE: ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741-N, FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252-A RECORRIDO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PROCURADOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Advogados do(a) RECORRIDO: FABIANA VIEIRA TAVARES - DF75137-A, GLAUCUS LEONARDO VEIGA SIMAS - MG98984-A, MARCUS ADRIANO CARDOSO CASTRO - TO8744-A Dispensado o relatório, nos termos do art. 46 da Lei n. 9.099/95. PODER JUDICIÁRIO JUIZADO ESPECIAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO TURMAS RECURSAIS DOS JUIZADOS ESPECIAIS FEDERAIS DE SÃO PAULO RECURSO INOMINADO CÍVEL (460) Nº 0007024-65.2020.4.03.6303 RELATOR: 43º Juiz Federal da 15ª



TR SP RECORRENTE: CARMELINA ANTUNAS DE SOUZA Advogados do(a) RECORRENTE: ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741-N, FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252-A RECORRIDO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PROCURADOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Advogados do(a) RECORRIDO: FABIANA VIEIRA TAVARES - DF75137-A, GLAUCUS LEONARDO VEIGA SIMAS - MG98984-A, MARCUS ADRIANO CARDOSO CASTRO - T08744-A OUTROS PARTICIPANTES: V O T O Trata-se de embargos de declaração opostos pela parte autora e pela CEF nos quais se alega a existência de vícios no acórdão. A autora aduz que a sentença recorrida deve ser revista, pois a condenação em obrigação de fazer perpetuaria a lide, considerando o histórico da relação jurídica e práticas da CEF, que não entrega imóveis em estado adequado. Afirma que a indenização pecuniária é a solução mais adequada, pois cessaria qualquer obrigação futura da ré, uma vez que a autora assumiria o ônus das reformas necessárias. Ao final, requer a condenação da CEF à indenização pecuniária, com a consequente apreciação da propriedade que detém sobre o imóvel, considerando que o contrato está quitado. Por seu turno, alega a CEF que ao proferir o acórdão houve a condenação do INSS, que não é parte nos autos, logo, necessário se faz o devido esclarecimento. Por fim, requer o acolhimento dos embargos de declaração, para que seja sanado o vício apontado. É o que cumpria relatar. VOTO Nos termos do artigo 48 da Lei n.º 9.099/1995, aplicada subsidiariamente ao rito do Juizado Especial Federal, caberão embargos de declaração nos casos previstos no Código de Processo Civil. Segundo o art. 1022 do diploma processual, "cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para: I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; III - corrigir erro material". Do exame dos autos, verifica-se que houve erro material no lançamento do texto do acórdão no PJe. Ante o exposto, voto por acolher os embargos de declaração da autora e da CEF, para sanar o erro material, na forma a seguir: EMENTA: "CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MATERIAIS. DANO MORAL. REFORMA DA SENTENÇA QUANTO AOS DANOS MATERIAIS E MANUTENÇÃO DO JULGADO DE IMPROCEDÊNCIA DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. Dispensado o relatório. V O T O Trata-se de recurso inominado interposto pela parte autora. Em seu recurso, postula a parte autora a reforma da sentença, requerendo o reconhecimento do interesse de agir, a legitimidade para receber indenização pecuniária, a aplicabilidade do CDC, o reconhecimento dos danos morais e a condenação da CEF ao pagamento da indenização e dos honorários advocatícios. É o que cumpria relatar. A sentença recorrida se encontra assim fundamentada: "Trata-se de demanda indenizatória por danos materiais e morais ajuizada por CARMELINA ANTUNAS DE SOUZA, em desfavor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Narra a inicial ter sido firmado contrato de financiamento imobiliário no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (Faixa 1), e terem sido identificados diversos vícios construtivos na habitação, baixa qualidade dos materiais utilizados e irregularidades na execução da obra. Postula-se, em razão disso, seja



condenada a ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Eis os fatos narrados na exordial: A Autora, por intermédio do Programa “Minha Casa Minha Vida”, instituído pelo Governo Federal por meio das Leis nº 11.977/2009 e nº 12.424/2011 adquiriu imóvel através de Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia, celebrado com a Requerida. Pouco tempo depois de ingressar na posse do imóvel, a Autora observou o surgimento de inúmeros problemas internos e externos de sua moradia, tais como deficiência nas instalações hidráulicas e elétricas, rachaduras e trincas nos pisos e revestimentos, umidade, falhas de impermeabilização, deterioração do reboco e pintura, infiltrações diversas, entre inúmeros outros. A título de esclarecimento, a NBR15575, estabelece parâmetros técnicos para vários pontos de uma edificação, como desempenho acústico, térmico, durabilidade, garantia e vida útil, e determina níveis mínimos obrigatórios para cada um dos itens acima citados. Caso não atendido, a edificação é considerada defeituosa, por não cumprir as Normas de Desempenho, desenvolvidas pela ABNT, mediante testes laboratoriais, e, por conseguinte, não alcançará a vida útil mínima estimada. No caso da Autora, os níveis mínimos obrigatórios não foram atendidos pela construtora, muito menos exigidos pela CEF, que, por sua vez, tinha o dever de fiscalizar a obra (por intermédios de seus profissionais da área de engenharia). Diversos vícios construtivos foram identificados e quantificados por profissional capacitado, através de análise detalhada do imóvel, como se observa no Laudo Técnico Preliminar, anexo. Ressalta-se, desde já, que se trata de laudo prévio, apresentado para corroborar o direito ora pleiteado, sendo necessária, no momento oportuno, a elaboração de prova Pericial Judicial, a ser designada por Vossa Excelência. Verificadas as falhas construtivas e demais problemas nos imóveis, os autores se dirigiram até CEF, com a finalidade de solucionar os problemas apontados, não obtendo resposta conclusiva quanto ao alegado acima. Diante do exposto, os Autores recorrem a tutela do Poder Judiciário, pretendendo receber, com a propositura desta ação, justa indenização pelos danos existentes, com a condenação da Requerida ao pagamento da quantia necessária a reparação de seus imóveis. É o breve relatório. Decido. DAS QUESTÕES PRELIMINARES Inicialmente, rejeito a alegação danépciada inicial, uma vez que a acompanham elementos suficientes à identificação do pedido e da causa de pedir. De mais a mais, as providências adotadas no curso da instrução prejudicaram tal ponto, ainda que vício houvesse. O mesmo se aplica aos documentos essenciais à propositura da ação, presentes no caso concreto. Quanto à incompetência material do Juizado Especial Federal para o processamento e julgamento da causa, em virtude da necessidade da realização de prova pericial complexa, a preliminar em testilha resta igualmente afastada pela realização da PTS (PROVA TÉCNICA SIMPLIFICADA), encartada no id.303715413. Ademais, outro não foi o entendimento do E. Tribunal Regional Federal da 3ª Região em recente julgamento: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. “PROGRAMA



MINHA CASA MINHA VIDA". VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PROVA PERICIAL. VALOR DA CAUSA. MULTIPLICIDADE DE DEMANDAS. CONFLITO PROCEDENTE. COMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL FEDERAL. I - Conflito de competência suscitado nos autos de ação proposta por moradora de unidade habitacional inserida no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida", em que a parte autora postula indenização por danos materiais e morais, em virtude da existência de vícios na construção do imóvel. II- O artigo 12 da Lei nº 10.259/2001 não afasta a possibilidade de produção de prova pericial no âmbito dos Juizados Especiais Federais, não sendo possível, *prima facie*, concluir-se no sentido da impossibilidade de realização da prova tida como complexa, sobretudo porque a petição inicial foi instruída com laudo elaborado por engenheiro civil, o que delimita o objeto da análise, auxiliando o trabalho a ser realizado pelo perito judicial. III - Quanto ao valor da causa atribuído pela parte autora, a pretensão de indenização por danos materiais e morais encontra-se bem abaixo do limite de sessenta salários mínimos. IV - A grande quantidade de ações idênticas não constitui critério de exclusão da competência do Juizado Especial Federal. V - Conflito procedente. Competência do Juizado Especial Federal. (TRF 3ª Região, 1ª Seção, CCCiv - CONFLITO DE COMPETÊNCIA CÍVEL - 5021387-92.2022.4.03.0000, Rel. Desembargador Federal LUIZ PAULO COTRIM GUIMARAES, julgado em 03/03/2023, Intimação via sistema DATA: 06/03/2023) A ré alega, igualmente, que a parte autora carece de interesse de agir uma vez que não demonstrou ter procurado a CEF, por meio do canal previsto contratualmente denominado Programa de Olho na Qualidade para reclamar dos problemas narrados no processo. Todavia, o contrato de financiamento habitacional, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, NÃO contém previsão acerca da necessidade de prévia comunicação à instituição financeira para solução administrativa, na hipótese de vícios construtivos constatados após a ocupação do imóvel. Nesse trilhar: APELAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. RECURSO PROVIDO. 1. Caracteriza-se o interesse de agir, figurado no art. 3º, CPC, por uma necessidade de recorrer ao Judiciário, para a obtenção do resultado pretendido, independentemente da legitimidade ou legalidade da pretensão, numa relação de necessidade e adequação, por ser primordial a provocação da tutela jurisdicional apta a produzir a correção da lesão arguida na inicial. 2. In casu, a parte apelante ajuizou a presente ação objetivando a indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos existentes no imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. 3. Em razão da garantia da inafastabilidade da jurisdição, prevista no artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal, o acesso ao Judiciário para pleitear a indenização por danos decorrentes de vícios de construção não pode ser obstado somente porque a parte autora não buscou a priori obter, na esfera administrativa, tal ressarcimento. 4. O requerimento administrativo,



embora necessário, pode ser suprido por qualquer comunicação sobre os vícios construtivos, ou seja, prescinde de rigor formal, bem como pela eventual oposição da parte contrária do pedido indenizatório. Precedentes do C. STJ. 5. No caso dos autos verifica-se que a parte apelante notificou a CEF extrajudicialmente (ID 134520317 - pg. 13/14), suprindo tal requisito formal. Descabe, portanto, a alegação de inexistência de reclamação formal administrativa por meio do programa "DE OLHO NA QUALIDADE". 6. Apelação provida. Sentença anulada. (APELAÇÃO CÍVEL SIGLA_CLASSE: ApCiv 5002390-81.2019.4.03.6106 PROCESSO_ANTIGO: ..PROCESSO_ANTIGO_FORMATADO:, RELATORC:, TRF3 - 2ª Turma, e - DJF3 Judicial 1 DATA: 20/10/2020 .FONTE_PUBLICACA01: FONTE_PUBLICACA02: .FONTE_PUBLICACA03:.)De igual modo, afastado a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal. No caso vertente a CEF atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, já que o imóvel está vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Com efeito, a Ré celebrou com a Autora um Instrumento Particular de Venda e Compra do Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - RECURSO FAR, tendo por objeto imóvel adquirido com recursos do FAR -Fundo de Arrendamento Residencial (id.299056766), fundo financeiro criado pela Caixa Econômica Federal por determinação constante no caput do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001, do qual a Ré é gestora (§ 8º do citado artigo).No aludido contrato o FAR figura não só como vendedor do imóvel (cláusula primeira), mas também como credor fiduciário (quadro A1). Atuando como executora de política pública, a responsabilidade da CEF não se restringiu à liberação de valores à construtora contratada, mas incluiu a fiscalização da qualidade e regularidade da obra, razão pela qual é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, conforme orientação pacífica do E. STJ (AgInt no REsp 1646130/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018; AgInt nos EDcl no REsp 1.907.783/PE, Ministro Antônio Carlos Ferreira, 4T, DJe 13/08/2021; AgInt no AREsp 1.791.276/PE, Ministro Raul Araújo, 4T, DJe 30/06/2021; AgInt no AREsp 1.494.052/MT, Ministro Marco Aurélio Bellizze, 3T, DJe 06/04/2021). Ainda, resta afastado o litisconsórcio necessário entre a CEF e a construtora, uma vez que se trata de hipótese de responsabilidade solidária, cabendo ao credor escolher pelo ajuizamento contra qualquer um dos responsáveis, sem prejuízo de eventual ação regressiva da CEF em face da construtora (art. 275 do Código Civil). Nesse sentido, destaca decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. PRECEDENTES. CHAMAMENTO AO PROCESSO DE APENAS UM DOS DEVEDORES. POSSIBILIDADE. ARTIGOS 72 E 79 DO CPC/73 NÃO PREQUESTIONADOS. 1. Os autos são oriundo de ação de cobrança, cumulada com ressarcimento e declaratória de direitos, ajuizada pela Itaipu Binacional em desfavor de algumas empresas contratadas para a implantação de unidades geradoras de



energia elétrica na Usina Hidrelétrica de Itaipu (em regime de empreitada integral e solidariedade entre os contratados). A insurgência é contra acórdão que reconheceu a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário entre todas as empresas contratadas (no que se refere à pretensão de cunho declaratório), bem como deferiu o chamamento ao processo de apenas uma delas (quanto à pretensão de ressarcimento pela substituição do óleo isolante). 2.A jurisprudência desta Corte possui entendimento de que não há litisconsórcio necessário nos casos de responsabilidade solidária, sendo facultado ao credor optar pelo ajuizamento da ação contra um, alguns ou todos os responsáveis. Precedentes: AgRg no REsp 1.164. 933/RJ, Rel. Min. Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 09/12/2015; EDcl no AgRg no AREsp 604.505/RJ, Rel. Min. Luiz Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 27/05/2015; AgRg no AREsp 566.921/RS, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 17/11/2014; REsp 1. 119.969/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 15/10/2013; REsp 1.358.112/SC, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 28/06/2013. O fato da pretensão ser declaratória não afasta a entendimento supra, mormente no caso dos autos em que a ação visa declarar modificações contratuais já executadas, não se vislumbrando, portanto, prejuízo para as empresas que não integraram a lide. 3. Quanto a alegação de impossibilidade de chamamento ao processo apenas da empresa Siemens, a insurgência não merece ser acolhida, na medida em que não é preciso que o réu demandado chame ao processo todos os demais devedores, além de que as teses defendidas pelo recorrente (de descumprimento dos artigos 72 e 79 e da existência de cláusula de arbitragem) não foram apreciadas pelo acórdão recorrido. Incidência da Súmula 211/STJ. 4. Recurso conhecido em parte e, nesta extensão, parcial provimento, para afastar a formação de litisconsórcio passivo necessário. (STJ - REsp: 1625833 PR 2016/0239367-5, Relator: Ministro BENEDITO GONÇALVES, Data de Julgamento: 06/08/2019, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2019) Na mesma linha, descabe adenunciação da lidenão âmbito dos Juizados Especiais Federais, a teor do artigo 10 da Lei nº 9.099/95, ressalvado o direito de regresso, consoante dito acima. Não se está aqui afastando eventual responsabilidade da executora das obras em sendo verificados vícios relativos à construção dos imóveis. Tal questão, contudo, haverá de ser debatida em ação própria, sendo inoportuna a pretendida ampliação subjetiva da presente lide, a qual, certamente, aumentaria a complexidade da lide e a morosidade do processo, incompatíveis com os princípios da celeridade e simplicidade que norteiam o Juizado. DO MÉRITO A CEF, dentre outras teses de defesa, sustenta a ocorrência de decadência, ao argumento de que deve ser aplicado o disposto no artigo 445 do Código Civil, que estabelece o prazo de um ano para o exercício do direito de obter a redibição por vícios ocultos em bens imóveis. Além disso, aduz que também incide ao caso a prescrição prevista no artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil. Inicialmente, não há como acolher adedecadênciaaventada com base no artigo 445 do Código



Civil, eis que não se trata de ação redibitória ou demanda quanti minoris, vez que a parte autora objetiva a reparação ou conserto dos aludidos defeitos construtivos. Noutro flanco, fulmino a alegação de prescrição, considerando que entre a data de entrega do imóvel e o ajuizamento desta ação não se consumou o prazo de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil. O imóvel foi entregue ao autor em 13/10/2014 (fls. fls. 12 do id. 299056766), dentro do lustro prescricional. Não escapa à vista, também, que, na linha da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, o responsável pelo vício de construção que se prolonga no tempo poderá ser acionado, para fins de ação indenizatória, no prazo de prescrição de dez anos, com início da contagem a partir da comunicação à CEF sobre os vícios na construção. Confira-se: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. TERMO INICIAL. COMUNICAÇÃO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO AFASTADA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O entendimento desta Corte é de que "à falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ('Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra')" (REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018). 2. Segundo orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal, "a solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ" (AgInt no AREsp 438.665/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019). 3. Ademais, "quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019). 4. Com relação ao termo a quo desse prazo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo, o que inviabiliza a fixação do termo inicial do prazo prescricional, considerando-se como iniciada a prescrição somente no momento em que a seguradora é comunicada do evento danoso e se recusa a indenizar. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.897.767/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 24/3/2022) Dito isto, passo a analisar o mérito propriamente dito. A atuação da CEF limita-se à realização de políticas públicas habitacionais



implementadas pelo Governo Federal, razão pela qual não há que se falar em aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Nessa trilha: CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS ADVINDOS DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. INAPLICABILIDADE DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA: NÃO CABIMENTO. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE À CONSTRUTORA: POSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O Programa Minha Casa Minha Vida é regido pela Lei nº 11.977/2009 que, em seu artigo 9º, expressamente confere à CEF a gestão dos recursos destinados ao Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, subprograma integrante daquele. Desse modo, trata-se de um programa de Governo destinado a ampliar o acesso das populações mais carentes à moradia. 2. Não há como se aplicar aos contratos firmados no âmbito do PMCMV as normas do Código de Defesa do Consumidor, em analogia ao entendimento jurisprudencial firmado em sede de julgamentos repetitivos, que afasta a incidência de referidas normas aos contratos vinculados ao FIES - Financiamento Estudantil, por tratar-se de programa de Governo. Precedente. 3. As relações jurídicas advindas dos contratos firmados entre o condomínio agravante, a CEF e a construtora não se qualificam como relações de consumo, a elas não se aplicando as normas do Código de Defesa do Consumidor. 4. A denúncia da lide, na figura do inciso II do artigo 125 do Código de Processo Civil de 2015, restringe-se às ações em que se discute a obrigação legal ou contratual do denunciado em garantir o resultado da demanda, indenizando o garantido em caso de derrota. 5. No caso dos autos, a CEF e a construtora estão estreitamente vinculadas pelo contrato para execução de obras e serviços necessários à conclusão do empreendimento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. A CEF é gestora dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e, como tal, responde, no caso em exame, pelo repasse das verbas do FAR para a execução, pela construtora, da política pública relativa ao Programa Minha Casa Minha Vida. Já a construtora, nos termos do contrato, é responsável pela execução das obras e serviços necessários à conclusão do empreendimento. Desse modo, cabível a denúncia da lide à construtora. 6. Agravo de instrumento não provido. (TRF 3ª Região, 1ª Turma, AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5014799-40.2020.4.03.0000, Rel. Desembargador Federal HELIO EGYDIO DE MATOS NOGUEIRA, julgado em 22/09/2020, e - DJF3 Judicial 1 DATA: 28/09/2020) ADMINISTRATIVO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMENTO. desvio de finalidade. RESCISÃO CONTRATUAL. ESBULHO. O Programa de Arrendamento Residencial possui um regime jurídico próprio, sendo descabida a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso, uma vez que não se trata de relação de consumo, mas sim de programa governamental para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, com recursos públicos. Transferido indevidamente para terceiro o imóvel objeto do arrendamento, correta a rescisão contratual, pois há previsão contratual expressa a respeito. Sendo injusta a posse exercida pelos réus, resta caracterizado o esbulho e justifica-se a medida de



reintegração de posse pleiteada. (TRF4, AC 5014439-16.2014.4.04.7202, TERCEIRA TURMA, Relator RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, juntado aos autos em 02/05/2017) Pois bem. A autora afirmou com a CEF "Instrumento Particular de Venda e Compra do Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - RECURSO FAR". Relata que, após ter passado a habitar o imóvel, identificou que a unidade apresentava danos físicos progressivos que comprometem sua habitabilidade, conforto e segurança, tais como deficiência nas instalações hidráulicas, rachaduras e trincas nos pisos e revestimentos, umidade, falhas de impermeabilização, deterioração do reboco e pintura, infiltrações diversas, etc. Anexou à inicial parecer técnico firmado por engenheiros, a fim de corroborar os danos alhures mencionados (fls.09/39 do id.303715413). Nesse contexto, para adequada análise da existência e extensão dos defeitos de construção, foi realizada PERÍCIA TÉCNICA SIMPLIFICADA (PTS), a qual, consoante se infere do laudo acostado no id., constatou a existência de problemas quanto ao revestimento cerâmico e, de forma parcial, quanto à falta de estanqueidade das esquadrias. Por outro lado, o expert não detectou vícios relativos a má execução do sistema de esgoto interno, sistema elétrico, sistema de água fria, falha do interfone e portas de madeira. Em que pese a impugnação das partes quanto ao laudo, acolho as conclusões acima expostas, dado que o perito possui o conhecimento técnico necessário à avaliação das questões. A reparação pretendida, como se vê, deve restringir-se aos vícios decorrentes de falhas construtivas, com exclusão, assim, daqueles relacionados ao uso e desgaste natural, falta de manutenção, conservação ou mau uso do bem. Pelo que se vê, o único vício construtivo apontado diz respeito ao deslocamento das peças cerâmicas por descumprimento das normas que regem o assunto e da falta de estanqueidade das esquadrias. Portanto, resta comprovada a existência dos danos materiais sofridos no imóvel, alienado à Autora por conta de vícios construtivos e estabelecido o nexo de causalidade entre tais danos e a construção do imóvel, devendo a Ré responder pelos prejuízos causados. Todavia, no tocante à forma de reparação dos danos materiais verificados, passo a entender que a CEF pode, em tese, ser condenada em obrigação de fazer, desde que haja pedido alternativo nessa direção, não sendo cabível a condenação direta ao pagamento de indenização, como requerido, já que a posse indireta do imóvel pertence ao FAR, sendo do fiduciante apenas a posse direta. Nesse sentido, trago à colação trecho do brilhante voto do eminente Juiz Federal Alexandre Cassetari nos autos do Recurso Inominado Cível nº 0004670-64.2021.4.03.6325, julgado em 11/07/2023 na 2ª Turma Recursal da Seção Judiciária de São Paulo, a saber: (...) Trata-se de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. A parte autora ostenta o direito real de aquisição do imóvel, na qualidade de devedor fiduciante (art. 1.368-B, do Código Civil), que adquirirá a propriedade somente depois de liquidar todas as prestações previstas no contrato. Na hipótese de inadimplemento, haverá a consolidação da propriedade em nome do Fundo de



Arrendamento Residencial (FAR). Sendo o imóvel de propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), antes do acionamento do programa “De Olho na Qualidade”, não cabe pedir a reparação em dinheiro dos alegados vícios de construção, pois é incompatível com a natureza das obrigações e direitos decorrentes do contrato. O contrato estabelece expressamente que a solução dos vícios de construção deve ser buscada pelo mutuário por meio do programa “De Olho na Qualidade”. Isso porque tais vícios devem ser reparados mediante a realização de reparos no imóvel, e não por meio de pagamento de indenização em dinheiro para quem não tem sequer a propriedade do bem, mas mero direito real de aquisição, uma vez pagas todas as prestações, ao final do contrato, ou amortizado antecipadamente todo o saldo devedor. Realmente, não há como controlar que os recursos em dinheiro da indenização pedida serão usados pela parte autora para reparar o imóvel. No dia seguinte ao recebimento da indenização, seria possível ela deixar de pagar as prestações e a propriedade ser consolidada em nome do FAR, que sofreria prejuízo, pois os recursos que deveriam ser empregados para a reparação do imóvel de sua propriedade não seriam empregados para essa finalidade e ficariam com o mutuário, em prejuízo do FAR. O interesse do devedor fiduciante fica assim limitado à manutenção do imóvel em condições adequadas de habitabilidade, situação que não pode ser convertida em reparação em dinheiro (TRF 4ª REGIÃO, 4ª TURMA, PROCESSO 5009680-98.2012.4.04.7001, RELATOR DESEMBARGADOR FEDERAL SÉRGIO RENATO TEJADA GARCIA, JULGADO EM 15/05/2019, VOTAÇÃO UNÂNIME, E-DJF4 DE 16/05/2019), salvo, evidentemente, se a CEF, em demanda ajuizada para cumprir obrigação de fazer, não cumprir a obrigação e esta for convertida em perdas e danos. Realmente, com as devidas adaptações, a situação do devedor fiduciante, no contrato de alienação fiduciária ou arrendamento residencial, pode ser comparada ao do locatário. Não teria nenhum sentido o locador pagar ao locatário indenização em dinheiro por danos existentes no imóvel. O locador tem a obrigação de garantir a habitabilidade e salubridade do imóvel. Se não cumprir essa obrigação de fazer, obrigação de garantia de habitabilidade, pode ser obrigado a cumprir a obrigação de fazer os reparos no imóvel. A conversão dessa obrigação de fazer em obrigação de pagar, em conversão em perdas e danos ocorrerá somente se, condenado o locador, por sentença judicial, a cumprir a obrigação de fazer os reparos, deixar de executá-los. Não teria sentido o locador pagar previamente indenização em dinheiro para o locatário iniciar reparos no imóvel. O locador estaria a reparar os danos do imóvel de sua propriedade (salvo, evidentemente, caso de sublocação autorizada). Do mesmo modo, não teria sentido o credor fiduciário, proprietário do imóvel, pagar ao credor fiduciante, possuidor direto do bem e mero titular do direito real de aquisição do imóvel, indenização em dinheiro para fazer reparos por vícios de construção no imóvel que não lhe pertence ainda. É possível imaginar situações absurdas, em que alguém acaba de assinar um contrato de alienação fiduciária ou arrendamento residencial, com prestações iniciais de R\$ 300,00 (trezentos reais) e, em



seguida ajuizada demanda em face do devedor fiduciário pedindo reparação de vícios de construção no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), correspondente a 100 meses de prestação, compreendendo grande parte do prazo do financiamento. Cabe perguntar: o que impediria o devedor fiduciante, no dia seguinte ao recebimento da indenização em dinheiro, de deixar o imóvel, sem empregar os valores na reforma para reparar os vícios de construção, e de adquirir outro imóvel com tais recursos? Nada. Poderia ser imoral ou qualquer outra coisa, mas não seria ilícito, porque nada o obrigaria, na sentença, a usar o valor na reforma. Considerando que a parte autora concorda, nas razões do recurso, que não há na petição inicial pedido de condenação da ré a cumprir a obrigação de fazer reparos no imóvel, e sim somente pedido de reparação em dinheiro de danos materiais e morais, cumpre reconhecer a falta interesse processual em relação ao pedido de reparação dos danos materiais decorrentes de vícios de construção. Assim sendo, à míngua de pedido alternativo na petição inicial consistente em condenação em obrigação de fazer, não há interesse processual do autor no tocante ao pleito de reparação dos danos materiais detectados, devendo o feito ser extinto, nesse particular, sem resolução do mérito. Noutro flanco, quanto aos danos morais, registro a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "o aborrecimento, sem consequências graves, por ser inerente à vida em sociedade - notadamente para quem escolheu viver em grandes centros urbanos -, é insuficiente à caracterização do abalo, tendo em vista que este depende da constatação, por meio de exame objetivo e prudente arbítrio do magistrado, da real lesão à personalidade daquele que se diz ofendido. Como leciona a melhor doutrina, só se deve reputar como dano moral a dor, o vexame, o sofrimento ou mesmo a humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, chegando a causar-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Precedentes. (AgRg no REsp 1269246/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 27/05/2014) (grifei). Para sua configuração, necessário demonstrar ter havido conduta ilícita - de regra -, dano e nexos causal. Quanto a este tópico, recentemente a Turma Nacional de Uniformização, em análise ao mesmo tema, fixou a tese de que "O dano moral decorrente de vícios de construção que não obstem a habitabilidade do imóvel não pode ser presumido (in re ipsa), devendo ser comprovadas circunstâncias que no caso concreto ultrapassam o mero dissabor da vida cotidiana por causarem dor, vexame e constrangimento, cuja gravidade acarreta abalo emocional, malferindo direitos da personalidade". Colaciono a ementa do julgado: PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI FEDERAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO QUE NÃO AFETAM A HABITABILIDADE DO IMÓVEL. DANO MORAL. INCABÍVEL SEU RECONHECIMENTO POR MERA PRESUNÇÃO. 1. O Pedido de Uniformização revela divergência entre Turmas Recursais de diferentes Regiões, bem como em face da orientação jurisprudencial dominante do Col. STJ na interpretação de direito material acerca da possibilidade de ser



configurado o dano moral in re ipsa quando constatados vícios de construção. 2. Tese fixada: O dano moral decorrente de vícios de construção que não obstem a habitabilidade do imóvel não pode ser presumido (in re ipsa), devendo ser comprovadas circunstâncias que no caso concreto ultrapassem o mero dissabor da vida cotidiana por causarem dor, vexame e constrangimento, cuja gravidade acarreta abalo emocional, malferindo direitos da personalidade. 3. Pedido de uniformização conhecido e provido. (TNU, PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI Nº 5004907-76.2018.4.04.7202/SC, TURMA NACIONAL DE UNIFORMIZAÇÃO, Juiz Federal NEIAN MILHOMEM CRUZ, JUNTADO AOS AUTOS EM 11/11/2022) Destaco outro recente precedente da TNU no mesmo sentido: ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO NACIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL INSERIDO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PARA REPARAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE DANOS MORAIS IN RE IPSA. EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS DANOS MORAIS. PRECEDENTES DO STJ E DESTA TNU. RETORNO DOS AUTOS PARA ADEQUAÇÃO. Os danos morais decorrentes de vícios de construção que sequer demandaram a necessidade de desocupação do imóvel para reparação não se presumem, sendo necessária a devida comprovação de sua ocorrência mediante a demonstração de grave violação aos valores fundamentais inerentes aos direitos da personalidade. Pedido de Uniformização Provido. Retorno dos autos para Adequação do julgado. (TNU, PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI Nº 5006082-71.2019.4.04.7105, TURMA NACIONAL DE UNIFORMIZAÇÃO, Juíza Federal LILIAN OLIVEIRA DA COSTA TOURINHO, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 09/10/2022). No caso dos autos, o único vício construtivo constatado, pelas fotos anexadas ao laudo, não é expressivo e não prejudica a habitabilidade do imóvel, tampouco compromete sua estrutura e solidez. É na verdade, de baixa complexidade e expressividade. Dessa forma, pelas razões aduzidas, o pleito não comporta indenização por danos morais. DISPOSITIVO Posto isso, rejeitando as preliminares suscitadas: i) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, em face da Caixa Econômica Federal, por falta de interesse processual, no que se refere ao pedido de reparação dos danos materiais decorrentes de vícios de construção, o que faço com suporte no artigo 485, inciso VI do CPC e ii) julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, nos termos da fundamentação supra. Defiro à parte autora os benefícios da assistência judiciária gratuita.". No entanto, o posicionamento do Juízo de origem não deve prevalecer, pois há interesse processual no pedido relativo aos danos materiais. Esta 15ª Turma Recursal já tem precedente firmado em relação à questão da obrigação de fazer, proferido no julgamento do processo 0003861-11.2020.403.6325, no qual foi relator o Juiz Federal Rodrigo Oliva Monteiro. Na referida oportunidade, foi fixado o entendimento no sentido de que se caracterizaria julgamento extra petita na hipótese de condenação da CEF em obrigação de fazer consistente em reparar os vícios, visto que há pedido certo e determinado de condenação



em pecúnia. Considerando o precedente desta Turma Recursal, reconheço a existência de interesse processual e prossigo no exame da causa nos termos do art. 1.013, §3º, III do CPC. A propósito do tema, cumpre recordar o que assinalou a sentença: "A autora afirmou com a CEF "Instrumento Particular de Venda e Compra do Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - RECURSO FAR". Relata que, após ter passado a habitar o imóvel, identificou que a unidade apresentava danos físicos progressivos que comprometem sua habitabilidade, conforto e segurança, tais como deficiência nas instalações hidráulicas, rachaduras e trincas nos pisos e revestimentos, umidade, falhas de impermeabilização, deterioração do reboco e pintura, infiltrações diversas, etc. Anexou à inicial parecer técnico firmado por engenheiros, a fim de corroborar os danos alhures mencionados (fls.09/39 do id.303715413). Nesse contexto, para adequada análise da existência e extensão dos defeitos de construção, foi realizada PERÍCIA TÉCNICA SIMPLIFICADA (PTS), a qual, consoante se infere do laudo acostado no id., constatou a existência de problemas quanto ao revestimento cerâmico e, de forma parcial, quanto à falta de estanqueidade das esquadrias. Por outro lado, o expert não detectou vícios relativos a má execução do sistema de esgoto interno, sistema elétrico, sistema de água fria, falha do interfone e portas de madeira. Em que pese a impugnação das partes quanto ao laudo, acolho as conclusões acima expostas, dado que o perito possui o conhecimento técnico necessário à avaliação das questões. A reparação pretendida, como se vê, deve restringir-se aos vícios decorrentes de falhas construtivas, com exclusão, assim, daqueles relacionados ao uso e desgaste natural, falta de manutenção, conservação ou mau uso do bem. Pelo que se vê, o único vício construtivo apontado diz respeito ao deslocamento das peças cerâmicas por descumprimento das normas que regem o assunto e da falta de estanqueidade das esquadrias. Portanto, resta comprovada a existência dos danos materiais sofridos no imóvel, alienado à Autora por conta de vícios construtivos e estabelecido o nexo de causalidade entre tais danos e a construção do imóvel, devendo a Ré responder pelos prejuízos causados.'. Na inicial, a parte autora postula "a procedência dos pedidos para CONDENAR a Requerida ao pagamento da INDENIZAÇÃO a título de (i) danos materiais, decorrentes dos vícios construtivos do imóvel da parte Autora, no valor de R\$ 13.740,58 (treze mil e setecentos e quarenta reais e cinquenta e oito centavos) conforme laudo técnico de engenharia em anexo". No entanto, é suficiente a quantia de R\$ 4.254,82 apontada no laudo pericial para a reparação material postulada. No que tange ao pleito de dano moral, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 46 da Lei n. 9.099/95. Os artigos 46 e 82, § 5º, da Lei n. 9.099/95 facultam à Turma Recursal dos Juizados Especiais a remissão aos fundamentos adotados na sentença. A propósito, confira-se a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal - STF no julgamento do Tema 451 (RE 635729): "não afronta a exigência



constitucional de motivação dos atos decisórios a decisão de Turma Recursal de Juizados Especiais que, em consonância com a Lei 9.099/1995, adota como razões de decidir os fundamentos contidos na sentença recorrida". Ante o exposto, voto por dar parcial provimento ao recurso da parte autora para condenar a CEF ao pagamento de indenização por dano material no valor de R\$ 4.254,82 O montante devido deverá ser acrescido de juros e correção monetária conforme o Manual de Cálculos da Justiça Federal, aprovado pela Resolução n. 784/2022 do CJF Sem condenação em honorários advocatícios, ante o provimento parcial do recurso. É o voto. ACÓRDÃO decide a Décima Quinta Turma Recursal do Juizado Especial Federal da 3ª Região - Seção Judiciária do Estado de São Paulo, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso da parte autora." É o voto. Ante o exposto, voto por acolher os embargos de declaração da autora e da CEF E M E N T A CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MATERIAIS EVIDENCIADOS, CONFORME LAUDO PERICIAL. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. OCORRÊNCIA DE ERRO MATERIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DA PARTE AUTORA E DA CEF ACOLHIDOS. ACÓRDÃO Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Décima Quinta Turma Recursal do Juizado Especial Federal Cível da Terceira Região - Seção Judiciária de São Paulo, por unanimidade, acolher os embargos de declaração opostos pela parte autora e pela CEF, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. FABIO IVENS DE PAULI Juiz Federal



ID DJEN: 260841761
Gerado em: 03/08/2025 12:16
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
Processo: 0007024-65.2020.4.03.6303

