



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO



Autos nº 0000605-83.2012.403.6117

Vistos,

Trata-se de ação civil pública proposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** em face da UNIÃO FEDERAL, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e de **SERVE ENGENHARIA LTDA.**, em que se requer a concessão da tutela liminar, “inaudita altera pars” e sem justificção prévia, para, no âmbito desta Subseção Judiciária de Jahu:

“a) determinar à **UNIÃO** e à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL que instituem, no âmbito de suas atribuições, no prazo de 60 (sessenta) dias, mecanismos de fiscalização das etapas anteriores à celebração dos contratos de mútuo do “Programa Minha Casa, Minha Vida” (a saber, relativas à formação da demanda ou à comercialização das unidades), no âmbito do PNHU, no que toca às propostas de empreendimentos, nas faixas II e III, que:

a.1) impeçam a cobrança, pelas empresas proponentes (construtoras, incorporadoras etc.) de **entrada, sinal ou de qualquer outro importe sobre o valor de comercialização das unidades imobiliárias** dos interessados (futuros mutuários) na aquisição do imóvel, nos casos em que há a possibilidade, objetivamente, de financiamento integral, segundo as regras do programa, sem prejuízo da possibilidade/necessidade do pagamento de eventual entrada ou valor similar pelos mutuários, no momento e somente quando da assinatura dos contratos de mútuo com a CEF, quando não possuam o direito subjetivo ao financiamento integral;

a.2) o **valor total das unidades imobiliárias dos contratos de mútuo celebrados não ultrapassem o valor de avaliação ou reavaliação realizadas pela Caixa Econômica Federal**, obstando-se que os mutuários paguem valor superior ao avaliado em benefício injustificável da empresa proponente do empreendimento;

a.3) impeçam a cobrança **de qualquer outro valor, seja a que título for (de taxas, de corretagem, de despesas, etc.)** pela



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO

5005 - Justiça Federal -
Fls.
1ª Vara em São Paulo

empresa proponente, correspondentes bancários, sindicatos, associações ou qualquer outro interveniente, diretamente dos interessados ou mutuários, que não esteja previsto expressamente nas normas do PMCMV;

a.4) caso as **normas do PMCMV autorizem expressamente** a cobrança de algum valor diretamente pela empresa proponente dos interessados na aquisição do imóvel ou dos mutuários, que referido **valor conste obrigatoriamente da proposta de empreendimento apresentada e do contrato de mútuo**, para evitar-se que a Caixa Econômica Federal não tome conhecimento da cobrança, de sorte que o pagamento somente poderá ser efetivado após a eventual aprovação da CEF e sob a sua supervisão, observando-se, ademais, **para eventual aprovação da cobrança, as vedações estabelecidas nos itens “a.1)” e “a.2)”, deste pedido liminar;**

Vale dizer, que instituem mecanismos para que a CEF fiscalize a eventual cobrança de valores indevidos como condição de acesso ao PMCMV, anteriormente à assinatura dos contratos de mútuo, prevendo e aplicando, nos termos legais, sanções aos responsáveis. Postula-se pela fixação de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para o caso de descumprimento, a ser revertida ao Fundo de Defesa de Direitos Difusos (arts. 13 da Lei n.º 7.347/85, 99/100 do CDC, Lei n.º 9.008/97 e Decreto n.º 1.306/94);

b) declarar a ilicitude da cobrança efetivada na comercialização do Conjunto Residencial Jardim dos Calçadistas, pela SERVE ENGENHARIA LTDA. em face dos interessados, a título de “sinal e princípio de pagamento”, ou a que título for, determinando que restitua os valores pagos para todos aqueles que o efetuaram. A fim de operacionalizar a liminar, caso deferida, requer seja publicado edital, com prazo para que os prejudicados demonstrem o seu direito. Após, seja determinada a restituição do valor pago no prazo a ser fixado, sem prejuízo do pedido de condenação de restituição do valor em dobro, com juros e correção, e mesmo de habilitação posterior. Postula-se pela fixação de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para o caso de descumprimento, a ser revertida ao Fundo de Defesa de Direitos Difusos (arts. 13 da Lei n.º 7.347/85, 99/100 do CDC, Lei n.º 9.008/97 e Decreto n.º 1.306/94);

c) caso declarada a ilicitude da cobrança e determinada a devolução dos valores nos termos do item anterior, determinar à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e à **SERVE ENGENHARIA LTDA.** que o valor total da unidade imobiliária nos contratos de mútuo a serem eventualmente celebrados **não ultrapasse** o valor da avaliação efetivada



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO

e aprovada pela CEF. Para o caso de eventuais custos cobrados ou pagos pelos mutuários atinentes à celebração do contrato, ou despesas dele decorrentes, tendo como base valor superior ao da avaliação, que sejam condenadas, solidariamente, a restituir a eventual diferença aos mutuários, no prazo de 10 (dez) dias. Postula-se pela fixação de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para o caso de descumprimento, a ser revertida ao Fundo de Defesa de Direitos Difusos (arts. 13 da Lei n.º 7.347/85, 99/100 do CDC, Lei n.º 9.008/97 e Decreto n.º 1.306/94);

Em sede de cognição exauriente, o MPF requer o seguinte:

a) a condenação definitiva da UNIÃO e da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ambas nos mesmos termos do item “a)” retro, e esta também nos termos do item “c)” retro;

b) a condenação da ré SERVE ENGENHARIA LTDA. a devolver em dobro o valor pago (de R\$ 1.000,00, de R\$ 2.000,00 ou mesmo de outro), que diga respeito a “sinal”, “arras” ou “entrada” sobre o valor dos imóveis, ou de qualquer outro valor que não esteja previsto expressamente nas regras do PMCMV, relativamente ao Conjunto Residencial Jardim dos Calçadistas, a todos que efetivaram o pagamento, com juros e correção monetária. Postula-se, outrossim, pela condenação definitiva nos termos do item “c)”, do pedido liminar;

c) alternativamente, se, no decorrer dos trâmites da ação, houver a assinatura dos contratos de mútuo, como forma de restituição dos valores pagos, descritos no item “b)”, do pedido liminar, ou no item “b)”, do pedido final, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL seja condenada a abatê-los dos valores a serem repassados à SERVE ENGENHARIA LTDA. em razão da execução das obras, bem como a restituí-los/entregá-los aos mutuários;”

Pede, por fim, a citação dos réus, a inversão dos ônus da prova, com base no inc. VIII do art. 6º do CDC e a decretação do sigredo de Justiça em relação a documentos sigilosos.

Juntou documentos (Inquérito Civil Público n.º 1.34.022.000143/2011-91, fls. 50-52).

Fundamento e decido.

É cediço que, na ação civil pública, a liminar, quando cabível, somente pode ser concedida após a oitiva do representante da



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO



pessoa jurídica de direito público, que deverá se pronunciar no prazo de 72 horas, nos exatos termos indicados no art. 2º da Lei n. 8.437/1992.

Tal dispositivo deve ser aplicado para defesa de direito coletivos em sentido amplo (difusos, coletivos strictu sensu e individuais homogêneos), para os quais possa haver significativa repercussão econômica às pessoas estatais.

Por conseguinte, notifiquem-se os demandados, para que, no prazo de 72 horas, manifestem-se sobre o pedido liminar formulado na exordial.

Após, voltem-me os autos conclusos para análise do pedido liminar.

Por fim, com base no inc. IV do art. 125 do Código de Processo Civil, designo audiência de conciliação para 27/04/2012, 14h. Intimem-se.

FERNANDO TOLEDO CARNEIRO

Juiz Federal Substituto