



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS - SP**

**Ação Civil Pública**

**Autos nº 0002005-07.2013.403.6115**

**Autor: Ministério Público Federal**

**Réus: Caixa Econômica Federal e Outro**

**Registro nº**

**/ 27 - 14 -**

Foi ajuizada, como já dito na oportunidade da análise do pleito liminar, ação civil pública pelo **Ministério Público Federal** em face da **Caixa Econômica Federal** e de **Riwenda Negócios Imobiliários Ltda.**, objetivando, em sede de pedido de medida acautelatória, seja determinado às rés que: a) realização de inspeção nas unidades habitacionais e nas áreas comuns do Condomínio Residencial São Carlos VIII A e B, com o escopo de diagnosticar os vícios/defeitos de construção ali existentes e apresentem relatório de vistoria, bem como projeto de engenharia contendo cronograma físico e financeiro das obras de reforma a serem executadas; b) após, aprovação por este juízo do relatório de vistoria e projeto de engenharia, promovam as rés o início das obras emergenciais de reparo aos vícios/defeitos de construção diagnosticados em prazo a ser fixado por este juízo; c) sendo detectado risco de desabamento dos edifícios, no curso dos trabalhos de reforma/reparo, providenciem as rés a transferência dos moradores (arrendatários) a outro empreendimento do PAR, neste município, ou a imóvel alugado às expensas das rés; d) cominação de multa, no valor de R\$ 10.000,00 para cada ré, por dia de inércia/atraso/omissão. Pleiteia, ao final, a declaração de nulidade das cláusulas contratuais 6ª, 16ª, parágrafos quinto e sétimo, 17ª, *caput* e parágrafos segundo e terceiro, 18ª, 19ª, 20ª, *caput*, alínea "b" e parágrafo primeiro, 21ª, alínea "c", 22ª, parágrafo único, 23ª e 25ª, em face das abusividades, com a extirpação das cláusulas 20ª, II, alínea "b" e parágrafo primeiro, 21ª, alínea "c" e 25ª, bem como a revisão/reinscrição das cláusulas 6ª, 16ª, parágrafos quinto e sétimo, 17ª, *caput* e parágrafos segundo e terceiro, 18ª, 19ª, 20ª, *caput*, 22ª, parágrafo único e 23ª, condenando, por conseguinte, a CEF à obrigação de



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS - SP**

fazer, consistente na entrega, em prazo a ser estabelecido, de uma via do contrato de arrendamento revisado/modificado a cada um dos arrendatários do conjunto habitacional São Carlos VIII A e B, com a apresentação nos autos do respectivo recibo, sob pena de cominação de multa diária de R\$ 2.000,00.

O pedido liminar restou indeferido, sendo determinado que a Defesa Civil realizasse vistoria no conjunto habitacional, ora em destaque (fls. 161/163). Da decisão foi interposto agravo de instrumento pelo MPF (fls. 180/186) que, após manutenção do decidido (fls. 187), teve o efeito suspensivo indeferido (fls. 205/213).

Citadas, as rés ofereceram contestação (fls. 214/420 e 423/598).

Alega a ré RIWENDA a prescrição do direito do autor postular a reparação de eventuais vícios de construção, pois, ainda que se considere o último pedido de reparo feito pelo arrendatário à construtora este se deu em janeiro de 2008, transcorrendo o prazo prescricional em janeiro de 2013, nos termos do art. 27 do CDC. Salaria também que entregou a obra à CEF em 14/08/2006 e esta cedeu aos arrendatários as casas em abril de 2007, operando-se, de qualquer forma, a prescrição. Aduz a inépcia da inicial, pois não há pedido em face desta ré não mencionando a inicial sequer quais as unidades habitacionais que padecem de vício construtivo. No mérito, diz ser isenta de responsabilidade ao argumento que os possíveis danos se deram pela falta de manutenção preventiva e adequada do condomínio, há oito anos sendo alvo de deterioração.

Aduz, por sua vez, a Caixa Econômica Federal a carência da ação por ausência de fundamento legal – inaplicabilidade do CDC; a inadequação da via eleita, pois a ação civil pública não pode veicular pedidos que envolvam o FGTS (art. 1º da Lei nº 7.347/85); a ilegitimidade ativa do Ministério Público Federal; a ilegitimidade passiva da CEF em relação aos pedidos de revisão de cláusulas contratuais e a legitimidade passiva da União. No mérito, argumenta a ausência de violação aos dispositivos do CDC e a inexistência de lesão contratual, impugnando cada cláusula que pretende o autor seja revista.

Em réplica às fls. 601/614, o MPF rebate as preliminares arguidas.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS - SP**

Às fls. 616/661, o MPF traz aos autos relatório de vistoria apresentado pela defesa civil e requer a reapreciação da tutela antecipada nos termos em que pleiteada na inicial, item 7.

**Passo a sanear o feito.**

Analiso as preliminares arguidas pelas rés.

**Inépcia**

Não há inépcia. A inicial contém causa de pedir consentânea com os pedidos vertidos. Diferentemente do que afirma a ré, a inicial imputa à RIWENDA responsabilidade pelos fatos objeto dos autos. Ademais, a decisão sobre o vício de construção de empreendimento do PAR e a devida responsabilização é questão afeta à procedência ou não do pedido, matéria de mérito, sendo o próprio cerne da Ação Civil Pública (art. 1º da Lei nº 7.347/85).

**Carência Da Ação**

Não há carência da ação pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Os contratos de arrendamento residencial do PAR são contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento sumulado de que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras (Súmula nº 297/STJ), inclusive nas relações jurídicas oriundas de contrato de arrendamento mercantil.

Neste sentido: APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA DA CEF. CDC. SEGURO DE VIDA. VENDA CASADA. PRÁTICA COMERCIAL ABUSIVA. NULIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RESTITUIÇÃO DOS PRÊMIOS DE SEGURO DE FORMA SIMPLES. NÃO CARACTERIZAÇÃO DA MÁ-FÉ NA COBRANÇA DOS VALORES. IMPROVIMENTO DA APELAÇÃO DA CEF. PROVIMENTO PARCIAL DA APELAÇÃO DO MPF. (...) 2. Os contratos de arrendamento residencial do PAR qualificam-se como típicos contratos consumeristas. Ao lado do enquadramento dos arrendatários e da CEF nos conceitos legais de consumidores e de fornecedor dos arts. 2º e 3º do CDC respectivamente, ainda há a presença do requisito da "vulnerabilidade" dos arrendatários-consumidores frente a CEF. Aplicação da súmula n.º 297 do STJ: "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras." 3. Sob a ótica do CDC, incide o princípio da responsabilidade civil objetiva e conjunta, tanto da CEF, como também da construtora por ela contratada para a edificação das unidades residenciais arrendadas, nos termos dos art. 7º c/c art. 20 c/c art. 25, §1º, do CDC. Soma-



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS – SP**

se a isso, o fato de que a CEF é quem figura como contratante, diretamente, perante os arrendatários-consumidores nos contratos de arrendamento residencial, além do que, mesmo no contrato de empreitada entre a CEF e a construtora, há cláusulas contratuais que impõem a CEF o dever de acompanhar e de fiscalizar todas as obras de construção das unidades residenciais arrendadas, justamente, para assegurar aos arrendatários a perfeição estética, material e estrutural destes imóveis arrendados. Destarte, a CEF é, ao lado construtora, responsável civil pelos vícios de construção. Precedentes do TRF 2ª Região citados. (...) (AC 200850010016679, Desembargadora Federal CARMEN SILVIA LIMA DE ARRUDA, TRF2 - SEXTA TURMA ESPECIALIZADA, E-DJF2R - Data: 15/07/2013, *destaquei*)

### **Inadequação Da Via Eleita**

Não há falta de interesse de agir por inadequação da ação civil pública ao pleito. A questão não se refere ao disposto no art. 1º, parágrafo único da Lei da Ação Civil Pública, visto que não se discute FGTS, ainda que dele possam se utilizar os arrendatários.

### **Ilegitimidade Do Ministério Público Federal**

É assente na jurisprudência que o Ministério Público é legitimado para propor ação civil pública na tutela de interesses individuais homogêneos dotados de relevância social como, no caso, da população de baixa renda em contratos de financiamento pelo sistema Financeiro da Habitação (STF, RE 470.135-Agr-ED Rel Min. Cezar Peluso, DJ de 29/06/2007 e STJ, AGRESP 200500538970, Rel. Min. Humberto Martins, DJE de 23/04/2010).

### **Ilegitimidade Passiva da Caixa Econômica Federal**

Há legitimidade da CEF, pois enquanto agente operacionalizador do PAR possui todas as atribuições previstas no art. 4º da Lei nº 10.188/01. Ademais, a Caixa Econômica Federal, além de parte no contrato de arrendamento é responsável pelo empreendimento imobiliário, possuindo o dever de fiscalizar os imóveis do programa habitacional, incluindo aí a incumbência na defesa dos contratos celebrados e de defender os bens na hipótese de vícios de construção.

### **Litisconsórcio Simples da União**

A União não é parte legítima para figurar no polo passivo da ação em representação ao Ministério das Cidades, pois a ela, nos termos do art. 5º, II, da Lei nº



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS - SP**

10.188/01 cabe a fixação de regras e condições para implementação do Programa de Arrendamento Mercantil; ela não é agente operador do sistema e, por isso, responsável por possíveis danos nos imóveis arrendados pela Caixa Econômica Federal. Da mesma forma no que toca às alegadas nulidades de cláusulas contratuais.

Trago à colação o seguinte julgado a fim de esclarecer a questão: PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). LEI N.º 10.188/2001. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PEDIDO JURIDICAMENTE POSSÍVEL. IMUNIDADE RECÍPROCA. ARTIGO 150, INCISO VI, ALÍNEA "A", DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. (...) - O programa de arrendamento residencial destina-se ao atendimento da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, conforme preceitua o artigo 1º da Lei nº 10.188/2001. Sua gestão compete ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal, que está autorizada a criar um fundo destinado à segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários a ele destinados. - Os §§ 3º e 4º do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001 são claros quanto à propriedade dos bens adquiridos pertencer a esse fundo financeiro (caput do artigo 2º), o qual, segundo o § 2º do artigo 2º-A, terá direitos e obrigações próprias e, conforme os artigos 3º-A e 4º, inciso VI, responderá por suas obrigações até o limite dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio e é representado pela agravante. O fundo de arrendamento residencial (FAR), portanto, confia seus bens à CEF, que o representa, a fim de viabilizar a operacionalização do programa e o patrimônio de ambas não se comunicam (§ 3º do artigo 2º da Lei n.º 10.188/01), eis que, ratifique-se, a empresa pública agirá em nome do fundo, que possui direitos e obrigações próprias. Esclareça-se que a denominação de proprietária fiduciária conferida à recorrente, na relação que mantém com o fundo, é imprópria e não tem nenhuma ligação com os artigos 23 da Lei n.º 9.514/97 e 1.245 do CC. No caso dos autos, sequer mesmo foi demonstrado que o imóvel foi arrendado. - Na linha dos fundamentos anteriormente explicitados, é a certidão de registro de imóvel, acostada às fls.32/33, ao dispor expressamente "que o imóvel objeto desta matrícula compõe o patrimônio do fundo financeiro a que se refere a Lei 10.188/01, que instituiu o PAR-PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, sendo que o imóvel adquirido, bem como seus títulos e rendimentos serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF e não se comunicam com o patrimônio desta (...)" (grifei). Portanto, o próprio fundo é responsável pelos compromissos advindos dos bens que lhe pertencem e a recorrente, na qualidade de sua representante, deve figurar no polo passivo das ações que os envolvam, pois a lei expressamente assim determina (inciso VI do artigo 4º da Lei n.º 10.188/01). - Os argumentos de que o escopo do programa em referência é a concretização de um direito social, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, isento de atividade econômica, tipificada pelo mesmo diploma no artigo 173, bem como a erradicação de favelas e submoradias, em apoio às políticas municipais de habitação, nos termos do artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal, não têm o condão de justificar a alegada ilegitimidade passiva da empresa pública. Ressalte-se que este dispositivo constitucional é norma geral, segundo a qual compete aos municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, e não possui relação com o PAR, cuja lei de regência não prevê a participação dos municípios na sua consecução. - Assim, não procedem as alegações de ilegitimidade passiva ad causam e impossibilidade jurídica do pedido, o que justifica a manutenção da decisão agravada, sob esses aspectos. - Reconhecida a legitimidade passiva da apelada, passo à análise de da responsabilidade tributária



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS - SP**

relativamente ao IPTU. (...) - Em conclusão, os bens adquiridos no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) pertencem ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o qual, nos termos da Lei nº 4.320/1964, é um fundo especial que está indissociavelmente ligado a um órgão da administração, in casu, o Ministério das Cidades.(...).(Al 00173632420134030000, DESEMBARGADOR FEDERAL ANDRE NABARRETE, TRF3 - QUARTA TURMA, e-DJF3 Judicial 1 DATA:26/11/2013)

### **Prescrição**

Afasto, por ora, a preliminar de mérito - alegação de ocorrência da prescrição, com base nos arts. 618 do Código Civil e 26, II do Código de Defesa do Consumidor. O prazo prescricional, nas demandas que visam obter ressarcimento do construtor por vícios da obra, é de dez anos, havendo, como marco inicial, o aparecimento do defeito na construção, de acordo com a jurisprudência do Eg. STJ (AgRg no Ag 1208663/DF, Min. Sidnei Beneti, julgado em 18/11/2010, DJe de 30/11/2010), a qual transcrevo parte do Acórdão: "*Segundo entendimento firmado por esta Corte, o prazo fixado no art. 618 do Código Civil vigente (art. 1.245 do Código Civil de 1.916) é de garantia, e não, prescricional ou decadencial. "O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve ocorrer dentro dos 5 (cinco) anos previstos no dispositivo. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos" nos termos da Súmula 194/STJ. (AgRg no Ag 991883/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho). E ainda que se alegue que o prazo prescricional estabelecido pelo novo Código Civil tenha sido reduzido para dez anos, restou assentado no Acórdão recorrido que a ação foi proposta ainda neste prazo, pois "a obra foi entregue em fevereiro de 2000 e a ação foi proposta em novembro de 2004".*

No caso dos autos, ainda não se tenha a certeza das datas dos surgimentos dos vícios, mas é inconteste, de acordo com a admissão da própria construtora Riwenda, que a obra foi entregue 07/07/2006 e a CEF entregou aos arrendatários as unidades a partir de 14/08/2006, aparecendo defeitos nos imóveis ao menos até janeiro de 2008, dentro, portanto, do prazo prescricional.

Passo a reanálise do pedido de **antecipação de tutela**.

De acordo com o disposto no § 3º do art. 461 do Código de Processo Civil e no § 3º do art. 84 da Lei nº 8.078/90, na ação que tenha por objeto o cumprimento



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS - SP**

de obrigação de fazer ou não fazer, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente, desde que seja relevante o fundamento da demanda e haja justificado receio de ineficácia do provimento final.

No caso dos autos, verifica-se, a meu ver, a relevância do fundamento da demanda no que toca à necessidade de inspeção e vistoria no modo em que requerida.

O laudo complementar da Defesa Civil acostado aos autos (fls. 655-661) menciona os riscos detectados nas construções, a saber: queda das telhas dos beirais; infiltrações de teto na altura das lajes de cobertura, alagamento das residências de um pavimento e dos apartamentos térreos, entupimento e rompimento das tubulações nas vias de trânsito de pedestres, infiltrações nas paredes dos apartamentos térreos e nas residências de um pavimento devido a drenagem da água pluvial, deterioração e queda dos revestimentos internos e externos como consequência de infiltrações, grau elevado de umidade, as edificações sem revestimentos impermeáveis nas áreas molhadas apresentam infiltrações nos pavimentos inferiores que pode ocasionar corrosão nas armaduras da laje de piso e risco de descargas elétricas e de incêndio nas partes de uso comum.

Embora o relatório da vistoria mencione defeitos nos imóveis e adjacências, não há indicação precisa em quais residências e locais se verificaram os alegados vícios, haja vista existirem no local 216 unidades habitacionais; a tanto se faz necessário determinar as rés, em que pese o laudo trazido aos autos pela Construtora, que procedam inspeção no local para apurarem, a seu modo, se há defeito advindo da falta de solidez da obra. Ressalta-se que a construtora, *expert* em engenharia, recebeu verbas públicas para a construção do conjunto residencial e a CEF, como agente gestora, é remunerada, também para o exercício de seu mister (art. 5º,II da Lei nº 10.188/2001), incumbindo-lhes garantir a solidez e segurança da obra. Em contrapartida o MPF atua na defesa dos arrendatários que são hipossuficientes por definição legal e inexperientes em área técnica de construção civil.

Assim, é de ser deferido parcialmente o pedido feito em sede antecipatória apenas para determinar às rés a realização de inspeção nas unidades



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS - SP**

habitacionais e nas áreas comuns do Condomínio a fim de identificar os alegados vícios de construção ali existentes e apresentar relatório de vistoria com cronograma físico e financeiro das obras de reforma a serem executadas.

Por outro lado, o adequado cumprimento da medida é assegurado com a fixação de multa para as hipóteses de descumprimento. Os §§ 4º e 5º do art. 461 do Código de Processo Civil consagram a técnica executiva da *astreinte*, que consiste na condenação do obrigado ao pagamento de uma quantia, por tempo de atraso, no cumprimento da obrigação.

Quanto ao valor da multa, se por um lado tem por escopo inibir o inadimplemento da obrigação, por outro não pode ser excessiva a ponto de ensejar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes. Assim, por ora, entendo que o valor das multas deve ser fixado em termos mais brandos do que aqueles requeridos na inicial, sem prejuízo de que, caso venha a ser demonstrada a sua insuficiência para garantir a efetividade da prestação jurisdicional, os valores sejam elevados, bem como, caso venha a ser constatado algum excesso, sejam reduzidos.

As demais medidas requeridas em antecipação, por ora, não se afiguram cabíveis: não é o caso de se determinar a execução de obras de reparo, ainda que emergenciais diagnosticadas, sem ao menos se ter a certeza dos defeitos encontrados e de como se fará sua reparação, considerando a responsabilidade para tal. Não foi evidenciado risco de ruína e ou desabamento dos edifícios, a situação se manteve desde os relatórios apresentados com a inicial, motivo pelo qual indefiro, por ora, o pedido de transferência dos moradores a outro empreendimento do PAR, neste município, ou a imóvel alugado às expensas das rés.

Por fim, da análise da inicial e das contestações, restam controvertidos os seguintes pontos:

- A existência dos vícios de construção
- A existência de vícios de conservação dos imóveis
- A data do surgimento dos possíveis vícios





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL - 15ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA**  
**1ª VARA FEDERAL SÃO CARLOS – SP**

- A responsabilização pelos vícios
- A reparação dos vícios
- A abusividade ou nulidade de cláusulas contratuais

Do exposto, decido:

1. Afasto as preliminares arguidas nas contestações.
2. **Defiro** parcialmente a tutela antecipada apenas para determinar as rés que realizem, *in loco*, inspeção nas unidades habitacionais e nas áreas comuns do Condomínio Residencial São Carlos VIII A e B, com o escopo de diagnosticar os vícios e ou defeitos de construção ali existentes e apresentem relatório de vistoria, bem como projeto de engenharia contendo cronograma físico e financeiro das obras de reforma a serem executadas, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de, após o prazo, incidir multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada ré, por dia de descumprimento.
3. Indefiro os demais pedidos feitos em sede antecipatória.
4. Após a vinda aos autos da vistoria, dê-se vista ao MPF.
5. Com a manifestação, designe-se audiência de tentativa de conciliação.

Anote-se conclusão no sistema processual nesta data.

P.R.I.

São Carlos,

10 ABR 2014

CARLA ABRANTKOSKI RISTER

JUÍZA FEDERAL