



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

22ª VARA FEDERAL CÍVEL DE SÃO PAULO Registro nº ____/2015.

PROCESSO N.º 0024481-89.2010.403.6100

NATUREZA: AÇÃO ORDINÁRIA

AUTOR: CLEIDE APARECIDA DOS ANJOS

RÉ: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

Sentença tipo "A"

Vistos, etc.

CLEIDE APARECIDA DOS ANJOS propôs a presente **ação de indenização por danos morais e materiais** pelo rito ordinário, inicialmente em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, objetivando a condenação da requerida ao pagamento de R\$ 1.433,87, (mil quatrocentos e trinta e três reais e oitenta e sete centavos), pelos danos materiais sofridos e 240.000,00, (duzentos e quarenta mil reais), decorrentes dos danos morais.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Em 01.07.2003, a autora firmou com a CEF Contrato Por Instrumento Particular de Arrendamento Residencial com Opção de Compra, tendo por objeto imóvel adquirido com recursos do PAR – Programa de Arrendamento Residencial -, consubstanciado no apartamento 1.004, localizado no 10º andar do Edifício Riskallah Jorge, situado na Rua Riskallah Jorge n.º 50, Centro, São Paulo, Capital.

Afirma que muito embora o prédio tenha sido inaugurado em 25.07.2003, ocasião em que a posse dos imóveis foi transferida aos arrendatários, o edifício não oferecia a menor condição de habitabilidade. Alega que logo após tomar posse do imóvel, os moradores depararam-se com falta de água, luz e gás por quase um mês. Posteriormente surgiram problemas com mofo, infiltrações, vazamentos nas caixas d'água, vazamento de gás, ausência de interfone, de porteiro na recepção do prédio, de antena coletiva, vidros quebrados nas janelas e no hall das escadas, encanamento do subsolo entupido e elevadores praticamente sem funcionamento.

A CEF, por sua Gerência de Alienação de Bens Móveis e Imóveis, diante das diversas reclamações apresentadas, justificava-se afirmando que os próprios moradores foram responsáveis pelos problemas apresentados pelo imóvel, considerando o desgaste decorrente do uso e a falta de conservação.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

O problema de maior gravidade, contudo, apresentava-se no subsolo, em que águas servidas misturavam-se ao esgoto causando, além do forte odor e do risco de doenças pela proliferação de insetos e ratos, alagamento que atingia até o fosso do elevador comprometendo o seu funcionamento e uso. Sem elevador em regular funcionamento, a autora é obrigada a subir e descer dez andares.

A parte autora afirma, ainda, que está em tramitação a Ação Civil Pública n.º 0018950-90.2008.403.6100 em que o condomínio é representado pela Defensoria Pública da União.

Acrescenta, ainda, que foi surpreendida pela existência de Dívida de IPTU no montante de R\$ 350.000,00, referente aos Exercícios de 2003/2004 e 2005, impossibilitando a emissão de CND e, por consequência, a opção de compra do imóvel.

Após diversas diligências, apurou que o imóvel ainda não havia sido desmembrado perante a Prefeitura, constando, ainda, como comercial, o que havia ocasionado a cobrança do IPTU em aberto, situação esta que demandou muito esforço para regularização.

Foi apenas com a quitação do montante de R\$ 1.433,87 (mil quatrocentos e trinta e três reais e oitenta e sete



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

centavos), que obteve CDN e a escritura do imóvel, o que lhe surpreendeu, por ter-lhe sido informado na ocasião da contratação que o imóvel seria isento.

Por todo o exposto, utiliza-se da via judicial para a obtenção de indenização pelos danos materiais e morais sofridos.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 24/170.

Os benefícios da assistência judiciária gratuita foram deferidos à fl. 173.

A Caixa Econômica Federal – CEF contestou o feito às fls. 178/199. Após alguns esclarecimentos sobre o PAR, a CEF alegou como preliminar sua ilegitimidade passiva requerendo, subsidiariamente, a inclusão da União no polo passivo da presente ação, considerando tratar-se de litisconsórcio passivo necessário. Denunciou à lide a empresa Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., considerando que foi a responsável pela reforma e adaptação do imóvel para os moldes residenciais. No mérito, após alegar a prescrição, pugna pela improcedência da ação.

Réplica às fls. 207.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Instadas a especificarem provas, a CEF requereu o julgamento antecipado da lide, fl. 205, e a autora a produção de prova oral e pericial, fl. 206, o que foi deferido à fl. 206.

A decisão de fl. 311 redesignou a audiência para citação da empresa denunciada à lide pela CEF.

A denunciada Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. interpôs recurso de agravo, na modalidade retida, em face da decisão que acolheu a denúncia, fls. 315/321 e 431/437.

Posteriormente, contestou o feito às fls. 322/338. Preliminarmente alegou a impossibilidade de denúncia da lide nas relações de consumo e nos contratos com direito de regresso. No mérito, pugnou pela improcedência da ação.

Contraminuta ao agravo protocolizada pela CEF às fls. 441/443.

Réplica à contestação ofertada pela denunciada às fls. 447/450.

Redesignada audiência, as testemunhas arroladas pela parte autora foram ouvidas em juízo, conforme termo de audiência de fls. 492/493, estando os depoimentos gravados em mídia eletrônica acostada à fl. 494.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

À fl. 503 foi deferida a produção de prova pericial, apresentando, o Juízo, quesitos a serem respondidos pelo perito judicial.

As partes apresentaram seus quesitos às fls. 507/511.

O laudo pericial foi juntado às fls. 526/549.

As partes manifestaram-se sobre o laudo às fls. 552/557, 558 e 559/562.

O perito judicial prestou esclarecimentos às fls. 565/568, sobre os quais as partes manifestaram-se às fls. 571/574, 575/576 e 583/588.

É o Relatório. Decido.

De início, analiso as preliminares arguidas pela CEF.

O Programa de Arrendamento Residencial prevê a utilização de verbas do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR - para a aquisição de imóveis e construção de empreendimentos imobiliários destinados à moradia para a população de baixa renda, caput do artigo 1º da Lei 10.188/01.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

A gestão do Programa de Arrendamento Residencial cabe ao Ministério das Cidades do Governo Federal, conforme parágrafo 1º do artigo 1º da mesma lei, sendo o patrimônio do FAR desvinculado do patrimônio da Caixa Econômica Federal.

Assim, justifica a CEF sua ilegitimidade passiva.

Ocorre, contudo, que nos termos do parágrafo 8º do artigo 2º e artigo 4º da mesma lei cabe à CEF, além da gestão do fundo:

- I - criar o fundo financeiro a que se refere o art. 2º;
- II - alocar os recursos previstos no art. 3º, inciso II, responsabilizando-se pelo retorno dos recursos ao FGTS, na forma do § 1º do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;
- III - expedir os atos necessários à operacionalização do Programa;
- IV - definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição, alienação e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao Programa; (Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007)
- V - assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o fundo e que as operações de aquisição de imóveis sujeitar-se-ão aos critérios técnicos definidos para o Programa;
- VI - representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- VII - promover, em nome do arrendador, o registro dos imóveis adquiridos.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

VIII - observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere a impedimentos à atuação em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. (Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007)

Ao Ministério das Cidades, por sua vez, compete:

- I - estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados;
- II - fixar regras e condições para implementação do Programa, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional, entre outras que julgar necessárias; (Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007)
- III - acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos nesta Lei. (Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004)
- IV - estabelecer diretrizes para a alienação prevista no § 7º do art. 2º desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007)
- V - encaminhar às 2 (duas) Casas do Congresso Nacional relatório semestral sobre as ações do Programa. (Incluído pela Lei nº 11.474, de 2007)

Conclui-se, portanto, que a atuação do Ministério das Cidades recai apenas sobre as diretrizes gerais do programa, sem a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

realização de qualquer ato concreto para sua efetiva operacionalização, os quais ficam a cargo da CEF, responsável pela aquisição e disponibilização de imóveis, seleção dos beneficiários e celebração dos contratos de arrendamento.

É esta a conclusão a que se chega pela leitura do parágrafo único do artigo 4º da lei nº 10.188/2001, segundo o qual as operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis obedecerão aos critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensada da observância das disposições específicas da lei geral de licitação.

Como as questões aventadas pela autora, em sua petição inicial, recaem sobre a qualidade do imóvel, que lhe foi disponibilizado pelo programa, (existência de vícios), ou seja, sobre aspectos diretamente relacionados à operacionalização do programa, é a CEF parte legítima para figurar no polo passivo da presente ação.

Assim, ainda que o pagamento de eventual indenização comprometa recursos do fundo, é a CEF a responsável pela sua gestão, o que afasta o litisconsórcio passivo necessário da União.

Como o parágrafo segundo do artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor considera as atividades de natureza bancária



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

como serviços e o parágrafo primeiro do mesmo artigo é claro ao incluir os bens imóveis no conceito de produto, conclui-se pela aplicação da legislação consumerista ao caso dos autos. Nesse sentido:

AGRAVO LEGAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. CPC, ART. 557. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. INADIMPLÊNCIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEGALIDADE. APLICAÇÃO DO CDC. (grifei)

- A Lei nº 10.188/01 prevê no artigo 9º que, diante do inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse.

- Não basta a invocação genérica da legislação consumerista, pois é necessária a demonstração cabal de que o contrato viola normas de ordem pública previstas no Código de Defesa do Consumidor. (grifei)

- Se a decisão agravada apreciou e decidiu a questão de conformidade com a lei processual, nada autoriza a sua reforma.

- Agravo legal desprovido.

(Processo AI 00173681720114030000; AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 442825; Relator(a) DESEMBARGADOR FEDERAL JOSÉ LUNARDELLI; Sigla do órgão TRF3; Órgão julgador PRIMEIRA TURMA; Fonte e-DJF3 Judicial 1 DATA:24/11/2011 ..FONTE_REPUBLICACAO: Data da Decisão 25/10/2011;Data da Publicação 24/11/2011)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

A inclusão na lide da empresa Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. decorreu de denúncia à lide da CEF, o que é vedado nos termos do artigo 88 do CDC.

De fato, a empresa Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi contratada pela CEF para tornar o Edifício Riskallah Jorge apto para fins residenciais, a fim de que fosse disponibilizado como moradia no âmbito do PAR.

A autora da presente ação firmou contrato de arrendamento residencial diretamente com a CEF, não tendo qualquer vínculo jurídico com a denunciada Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., que sequer participou dessa avença.

Portanto, perante a autora, é apenas a CEF quem responde pelos danos eventualmente causados, devendo a empresa Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. ser excluída do polo passivo da presente ação.

Observo apenas que caberá à CEF, em ação regressiva própria, buscar ressarcir-se dos prejuízos decorrentes de falhas na execução do contrato que envolveu a reforma do Edifício Riskallah Jorge pela então denunciada.

No que tange ao **mérito** da causa, **cumprido de início analisar a prescrição alegada pela CEF.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Nos termos do artigo 27 do CDC, o prazo prescricional para a reparação de danos causados é de cinco anos. No âmbito do Código Civil vigente, a pretensão para indenização pelos danos morais e materiais prescreve em três anos - inciso V do parágrafo terceiro artigo 206 do Código de Processo Civil.

A análise do transcurso do prazo prescricional depende, neste caso específico, do conjunto probatório carreado aos autos, o que passo a aferir.

A autora celebrou com a CEF Contrato Por Instrumento Particular de Arrendamento Residencial com Opção de Compra, fls. 27/33, em 01.07.2003, mesma data em que recebeu o imóvel, conforme Termo de Recebimento e Aceitação do Imóvel, fl. 26.

Os documentos acostados às fls. 77/79 e 83/85 consubstanciam-se em diversas reclamações efetuadas pela autora em 03.02.2007, 21.07.2007, 08.02.2008, 27/05/2008, 15.06.2009, 07.08.2009, 15.09.2009, decorrentes do excesso de barulho após o horário de silêncio, (22h00min), que identificou como vindo do apartamento 1005.

Dentre os documentos acostados às fls. 87/91 consta declaração constatando a ocupação irregular da unidade 1005.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Muito embora tal fato seja bastante incômodo, não tem a CEF qualquer responsabilidade sobre ele, tratando-se de questão que deveria ser resolvida pelo próprio condomínio, fosse por medidas administrativas fundadas em sua convenção, fosse utilizando-se da via judicial adequada.

O laudo de assistência a problemas residenciais emitido pela Porto Seguro ,em 15.07.2008, fls. 80/81, identifica que o entupimento da coluna do tanque é de responsabilidade do condomínio, tendo a autora da presente ação formalizado sua reclamação em 15.07.2008, fl. 82.

Pela simples avaliação da ocorrência, não há como aferir se o problema decorreu de um vício estrutural ou de desgaste pelo uso, considerando que o ingresso no imóvel ocorreu em junho de 2003.

Em 05.08.2008, foi distribuída ação civil pública, fls. 357/392, visando solucionar os problemas pertinentes ao Edifício Riskallah Jorge.

Em 09.10.2009, foi realizada vistoria pela Defensoria Pública da União, fls. 49/52 e fotos de fls. 53/73 em que foram constatados diversos problemas:

Subsolo:

1) fiação elétrica a vista, sem qualquer espécie de proteção;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

- 2) durante o período de enchente é alvo de inundações. A água exterior se mistura com o esgoto, provavelmente em razão de má vedação das tubulações e caixa de esgoto (foram tiradas fotos que comprovam que a água suja eleva-se por aproximadamente um metro);
- 3) paredes mofadas e com rachaduras;
- 4) fosso do elevador não devidamente lacrado, havendo apenas um muro de aproximadamente um metro de altura, insuficiente para solucionar o risco da passagem de águas em caso de enchente;
- 5) alguns tubos apresentam goteiras;
- 6) há bastante sujeira;
- 7) porta com acesso para rua que não possui a devida segurança.

No térreo:

- 1) ausência de interfone na portaria e em todos os apartamentos, o que inviabiliza a segurança dos moradores. Não há controle efetivo das pessoas que entram no edifício;
- 2) inúmeras janelas quebradas;
- 3) paredes mofadas;
- 4) lixo entulhado não retirado pela administradora do condomínio.

Há três elevadores no edifício, sendo que:

- 1) um não possui motor;
- 2) apenas um deles encontra-se funcionando em péssimas condições.

Logo em seguida, 16.12.2009, a Defensoria Pública da União oficiou a CEF a fim de que implementasse as reformas necessárias, fl. 48.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Após a reunião efetuada entre as partes interessadas, fls. 39/43, foi formulada uma Proposta de Acordo em 21.09.2010, fls. 74/75 e 393/397, não homologada pelo juízo, que extinguiu a ação civil pública sem resolução de mérito nos termos do artigo 267, inciso VI, do CPC, (fls. 400/413), considerando que:

"(. . .) O acordo efetuado no caso em exame corresponde à hipótese normativa ora tratada (art. 585, II), pois foi efetuado entre os moradores do Edifício que estiveram presentes na Assembléia e a Caixa Econômica Federal, com a participação do Ministério Público Federal e da Defensoria Pública da União. Não se trata, assim, de homologação de Acordo na forma do art. 269, inciso III, do CPC, pois que a aplicação desse dispositivo daria ensejo a formação de título executivo judicial. (. . .)"

Nos termos do referido acordo, as ações judiciais autuadas sob os números 200761000070502 e 200861000189509 deveriam ser suspensas e, cumpridas as obrigações pela CEF, extintas.

Nesse ponto observo que, não havendo qualquer item a respeito da presente ação, não há óbice ao seu julgamento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Muito embora as testemunhas da parte autora tenham sido contraditadas, uma por ser amigo da autora e pretender ingressar com ação idêntica, e a outra por ter interesse na causa, eis que é autora de ação de cinho idêntico a este, o depoimento de daquelas não pode ser simplesmente desconsiderado.

Isto porque as questões pertinentes ao Edifício Riskallah afetam todos os seus moradores independentemente de terem ou não ingressado com ação judicial.

As testemunhas arroladas foram - ao que tudo indica - dos moradores que mais esforçaram para resolver os problemas do edifício, tanto que seus nomes constam da ata de reunião acostada à fl. 39 e do próprio relatório de vistoria apresentado pela Defensoria Pública da União, isto é, foram os moradores que acompanharam sua realização.

Desta forma, seus depoimentos devem ser analisados em cotejo com as demais provas carreadas aos autos, notadamente o depoimento da testemunha apresentada pela ré e do laudo pericial.

A primeira testemunha ouvida, Elzanira Vicente da Silva arrolada pela parte autora, é também moradora do edifício, tendo ingressado no prédio na mesma data que a autora.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Informou que, no dia do ingresso, encontrou o rol com terra e, dos três elevadores existentes, apenas um funcionava precariamente. Havia também muitos ratos e baratas que andavam pelo prédio, chegando a invadir outros apartamentos. Também não havia água, luz e gás, razão pela qual a CEF fornecia tickets para as pessoas se alimentarem em estabelecimentos região. Os vidros eram velhos e muitos estavam rachados.

A testemunha afirma que a situação dos elevadores melhorou porque foram substituídos.

A testemunha reside no 9º andar e por diversas subiu as escadas, pois os elevadores não funcionavam. Quando trazia compras de mercado ou feira precisava dividir os volumes e carregá-los por etapas, pois não aguentava o peso de todos de uma única vez.

Afirma que em decorrência de falta de abastecimento de água no apartamento, precisou comprar água até mesmo para sua higiene pessoal.

Posteriormente, foi constatada a existência de vazamentos de gás e de furos nos canos, tampados com bolinhas de cimento.

O cheiro era muito forte, notadamente no sexto andar. Os bombeiros foram chamados algumas vezes por esse motivo.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

A administradora contratou uma empresa para verificar esses vazamentos e o custo dessa verificação foi pago pelos moradores, mas essa empresa não realizou qualquer obra.

De vez em quando o cheiro de gás ainda é sentido, tendo melhorado muito de uns quatro anos para cá.

Afirmou que o contrato de arrendamento precisava ser levado até a Eletropaulo, para que a ligação de luz fosse efetuada.

Uma das reformas efetuadas pela CEF piorou a situação, pois cada ponto mexido no encanamento afetava os apartamentos superiores e inferiores.

O gesso usado para fechar as colunas era de péssima qualidade e, questionada, a empresa responsável pela reforma disse que seguia orientação pela CEF.

No apartamento da testemunha não há vazamentos, mas a testemunha afirma que há apartamentos em que ainda ocorre.

Com as chuvas o subsolo era inundado, o mau cheiro e o significativo aumento da quantidade de insetos e demais animais nocivos incomodava a todos, fatos estes que ainda perduram.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

A testemunha evitava receber visitas em razão dessa situação.

As persianas estão sendo trocadas pelos moradores, porque estavam caídas e enferrujadas e não funcionavam mais, ou subiam e não desciam ou desciam e não subiam.

O valor máximo que chegou a pagar de condomínio foi de aproximadamente R\$ 400,00 e toda a manutenção feita no condomínio no início da ocupação rateada entre os moradores.

A testemunha quitou o seu imóvel, mas encontrou muitas dificuldades, porque havia débitos referentes ao IPTU, situação esta que levou cerca de um ano e meio para ser resolvida.

Afirma que gostaria de mudar-se, mas não tem condição financeira para tanto, por isso optou por quitar o imóvel.

A testemunha Edmar Aparecido de Souza, também arrolada pela parte autora, foi ouvida como informante, considerando o vínculo de amizade que mantém com a autora.

Afirmou que ingressou no imóvel em 2003, quando da entrega das chaves. O prédio tinha alguns vidros quebrados na entrada e sujeira nas áreas comuns.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

No momento do ingresso o fornecimento de luz, gás e água era regular, mas logo depois da primeira semana o abastecimento de luz, gás e água cessou.

Foram três meses sem água por conta da Sabesp, que cessou o fornecimento em virtude da ruptura de alguns lacres, sendo necessária a celebração de um acordo entre a Sabesp e o condomínio para pagamento das contas em aberto e retorno do abastecimento.

Afirmou, ainda, que o condomínio ficou sem gás em razão da ausência de cilindros.

No imóvel ocupado pela testemunha não havia luz, sendo necessário pedir ligação pela companhia responsável.

Quando chovia, a água acumulada no telhado descia por todos os apartamentos do bloco 10 e inundava o subsolo, motivo pelo qual o abastecimento de água chegou a ser interrompido, pois a água acumulada se misturava com água das caixas, deixando-a imprópria para o consumo.

Relata que uma pessoa adoeceu quando teve que transitar pelo local alagado para ligar as bombas que estavam embaixo d'água.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

O acúmulo de água no subsolo também tem ocasionado o mau cheiro que se espalha pelo prédio, problema este que ainda perdura.

Há cerca de três anos a CEF propôs um acordo para revitalizar o subsolo onde ficam duas caixas d'água, parte elétrica e o fosso do elevador.

Quanto aos elevadores, afirmou que os valores gastos pelo condomínio com a sua manutenção, (cara por se tratar de equipamento antigo), era suficiente para comprar novos. Assim, considerando o insucesso das reformas e concertos realizados, o condomínio optou pela substituição.

De início foi o próprio condomínio quem arcou com os custos, mas, posteriormente, a CEF assumiu essa despesa.

A troca dos elevadores foi concluída há dois anos.

Salienta que houve problemas com o IPTU e desmembramento do imóvel perante a prefeitura, considerando que ainda constava como sendo um imóvel comercial.

A fim de proceder à quitação e obter a escritura do imóvel, a testemunha arcou com os valores de IPTU correspondentes à sua quota parte, cerca de 1.700,00. O tempo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

demandado para regularizar o imóvel para fins de aquisição foi de cerca de um ano e oito meses.

Afirma que optou pela quitação, pois queria ter um imóvel em seu nome. Considerou também que depois de tantos dissabores, tornou-se uma questão de honra tornar-se proprietário do imóvel.

A testemunha afirmou que tentou substituir seu imóvel no âmbito do PAR, mas além dos imóveis disponíveis estarem localizados em região muito distante, como em Itaquera, apresentavam os mesmos problemas que este, o que a testemunha constatou nas visitas por ela realizadas aos locais e em conversas com moradores destes empreendimentos.

A testemunha também tentou vender o imóvel, mas não conseguiu compradores e pretende ingressar com ação semelhante.

Apesar de algumas informações conflitantes, no geral as informações destas duas testemunhas coadunam-se.

Marcelo Barboza Fernandes é empregado na CEF, trabalha no departamento desde 2002 e com o empreendimento especificamente desde o ano de 2009, razão pela qual tem conhecimento dos fatos que envolveram o Edifício Riskallah.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

De início esclareceu que o edifício foi construído na década de 40, tendo sido reformado para fins residenciais. Nele foram adaptadas 167 unidades, que passaram a ser ocupadas a partir de 2003, após regular emissão de "Habite-se".

Admite a existência de vícios ocultos que se apresentaram depois de algum tempo, tanto que logo após o ingresso dos moradores algumas unidades tiveram problemas em relação ao fornecimento de luz, o que foi reparado.

Em relação aos elevadores, foi realizada uma avaliação técnica, onde se verificou que estavam aptos para utilização, razão pela qual os originais da década de 1940 foram mantidos.

Pouco tempo depois apresentaram problemas, sendo constatado pela CEF que estes problemas decorreram de mau uso, notadamente no ato da mudança, em decorrência do sobrepeso.

Os elevadores se alternavam em funcionamento, mas chegou a ocorrer dos três elevadores pararem ao mesmo tempo por cerca de 10 a 15 dias.

O MPF determinou a substituição do equipamento.

Em 2009, os moradores contrataram a compra de novos elevadores, mas a CEF assumiu essa dívida celebrando um



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

acordo com os arrendatários perante o MPF, e efetuando a devolução dos valores já pagos por eles.

No projeto original não havia previsão de entrega do imóvel com interfones, sendo estes posteriormente instalados pelos condôminos.

Afirma que o imóvel tem muitas infiltrações em decorrência da idade, sendo a manutenção de suas instalações onerosa.

Nesse mesmo acordo, a CEF efetuou a avaliação técnica do imóvel, onde constatou que as prumadas de ferro fundido deveriam ser e foram de fato substituídas por outras de um material mais adequado, PVC.

O serviço de reforma foi contratado no final de 2011 e concluído em agosto de 2012. Houve problemas de acesso da empresa em algumas unidades para efetivação dos reparos necessários e problemas com a própria empresa.

Foi registrada a ocorrência de furtos, vandalismo e perturbação da ordem dentro do próprio empreendimento, o que afirma serem comuns no PAR, principalmente no início da ocupação, fatos que constam em boletins de ocorrência e reclamações dirigidas a administradora.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Afirma que os moradores que praticam estes e outros atos de vandalismo acabam por ficar inadimplentes, muitas vezes sequer chegam a efetuar o pagamento dos primeiros arrendamentos e das primeiras quotas condominiais. Assim, paulatinamente vão sendo afastados do imóvel por força de reintegrações de posse e a situação vai se acomodando gradualmente.

Afirma que hoje os ocupantes do edifício são pessoas de bem e que estes acontecimentos não mais ocorrem.

A testemunha consigna expressamente que as instalações ainda sofrem com infiltrações, como em todo residencial, principalmente as decorrentes do telhado, vez que exige uma manutenção cara e constante que muitas vezes não é efetuada.

Acrescenta que os técnicos que avaliaram o imóvel consideraram suas instalações aptas à finalidade residencial, mas consignaram que futuramente surgiriam patologias, salvo quanto ao telhado cujo problema já era perceptível.

De fato, a maioria dos problemas surgiu após a entrega e foram se agravando ao longo dos anos.

Após a realização de algumas audiências com o MPF, em que as partes foram ouvidas, apontando as patologias a serem sanadas, houve a celebração do acordo anteriormente mencionado



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

entre a CEF e o condomínio, com participação do próprio MPF e da Defensoria Pública da União.

Indagado acerca da motivação da CEF para celebrar este acordo, esclareceu que dois pontos foram primordiais, a existência de ações judiciais em curso, uma ação civil pública e outras individuais, e a repercussão negativa na mídia.

Em decorrência do acordo firmado, foi contratada uma construtora para a realização de algumas avaliações e reparos, notadamente em relação aos problemas de infiltração e vazamentos.

A parte do telhado que apresentava problemas foi substituída, a que estava apta, foi mantida.

Com o término das obras e início do período de chuvas, houve infiltrações, parte oriunda do telhado, e parte do encanamento. Assim, a construtora continuou no edifício efetuando algumas obras decorrentes de cumprimento de garantia contratual.

Quanto ao subsolo, foi também incluído no acordo, assumindo a CEF a responsabilidade de procurar uma solução técnica para o problema de inundação, realizando as obras necessárias.

Ocorre que o empreendimento fica em uma região afetada enchentes, o Vale do Anhangabaú.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Foram necessários dois anos de estudo para obter um projeto técnico que solucionasse definitivamente o problema.

A CEF já dispõe dos recursos necessários para realização destas obras. Havendo duas propostas em análise para a realização e cumprimento do acordo com o MPF.

Afirma que pôde constatar os problemas do local, como água acumulada, mau cheiro e parte de esgoto que desaguava no residencial.

Tem conhecimento de que outros edifícios do local são dotados de sistemas de bombeamento mais eficiente do que os existentes nos edifícios, o que evita inundações.

Muito embora o reservatório de água fique no subsolo, não foi atingido pelas águas das chuvas e nem foi contaminados por elas.

Esclarece que tanto os reservatórios quanto as bombas estão localizadas no subsolo do edifício, sendo necessário bombear a água para abastecer os apartamentos. Em decorrência das inundações no subsolo, por uma questão de segurança, a bomba precisava ser desligada quando a água acumulada chegava a um certo nível, para evitar que o sistema entrasse em colapso. Era o



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

desligamento da bomba que gerava a falta de abastecimento de água.

Afirmou que a questão pertinente à falta de luz nas áreas comuns decorreu de atos de vandalismo ocorridos no prédio.

Em relação aos vazamentos de gás, foi constatado que muitos moradores haviam furado os canos para a instalação de móveis, o que foi reparado.

No andar em que o cheiro de gás era mais intenso, constatou-se que uma moradora deixava o registro aberto.

Atualmente não existem reclamações concernentes a este tópico.

Informa que as unidades habitacionais variam de metragem e foram entregues por valores que variavam entre R\$ 25.000,00 e R\$ 40.000,00, havendo notícia de que alguns imóveis foram vendidos por cerca de R\$ 90.000,00 a 120.000,00.

Realizada perícia, concluiu o perito judicial:

Ficou constatado que o imóvel é impróprio para a finalidade que se destina, por apresentar vícios construtivos, desde a entrega das chaves em 2003, devido aos problemas crônicos, cíclicos e insolúveis que seguem:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

- I. Inundações do subsolo por águas de minas locais, pluviais e de esgoto,
- II. Pelas inadequadas reformas executadas nos elevadores, em péssimo estado de conservação, dos anos de 1949;
- III. Pela não substituição das tubulações condenadas e de ferro fundido dos anos de 1949 e pela comunicação entre as tubulações de água pluviais e esgoto, por ocasião das obras de recuperação, anteriores a entrega das chaves em 2003;
- IV. Pela péssima qualidade das inadequadas reformas executadas pela Ré, por ocasião da correção dos vícios construtivos de sua responsabilidade.
- V. Pelas condições precárias de segurança, higiene e habitualidade do imóvel.
- VI. Pelas precárias e duvidosas obras em andamento, única e exclusivamente, após a intervenção do Ministério Público.

Em resumo:

A idealização do empreendimento é excelente, o inconveniente foi o estudo (local impróprio sujeito a inundação e refluxo de águas), a execução (fora das normas técnicas) e a administração (sem empenho técnico) do projeto.

No ato da realização da perícia, setembro de 2013, foi constatado que o subsolo do edifício estava em reforma corretiva, item 1 dos quesitos da autora, fl. 528.

O perito judicial constatou que o subsolo do edifício encontra-se inundado por água servida de forte odor, o que



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

contribui para a proliferação de diversas doenças, quesitos 02 e 05 da autora, fl. 528.

Em resposta ao terceiro quesito, também da parte autora, fl. 528, foi expresso ao afirmar que as condições do subsolo são decorrentes única e exclusivamente de vício construtivo, já existente quando da entrega dos imóveis, resposta ao oitavo quesito da CEF.

O perito judicial também constatou que os problemas concernentes ao vazamento de gás foram reparados, resposta aos quesitos 9 e 10 da parte autora, fl. 529.

De todo o exposto, ficaram comprovadas as péssimas condições de habitabilidade do Edifício Riskallah Jorge.

Ainda que o imóvel tenha sido avaliado e reformado antes de sua disponibilização para uso residencial no âmbito do PAR, resta claro que muitos aspectos não foram considerados.

O primeiro ponto a ser ressaltado concerne ao fato de que o uso residencial difere, e muito, do uso comercial.

Uma residência pressupõe uma constante utilização das redes hidráulica, elétrica e de gás.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Se o imóvel em questão encontrava-se ocioso, (razão pela qual foi indicado pelos movimentos de moradia popular para integrar o PAR), estas instalações não eram utilizadas. Assim, muito embora pudessem a primeira vista apresentar-se adequadas, o uso continuado demonstrou seu desgaste e sua real condição.

Outro ponto a ser considerado é a drástica mudança sofrida pelas residências nos últimos sessenta anos. Nas décadas de 1940 e 1950 os eletrodomésticos existentes eram poucos, hoje praticamente toda residência, por mais humilde que seja, possui televisão, aparelho de som, computador, máquina de lavar ou tanquinho, ferro de passar, cafeteira, sanduicheira, aspirador de pó dentre outros, o que revela o aumento no consumo e, por consequência, na demanda de água e luz, exigindo das respectivas instalações condições adequadas.

Quanto aos elevadores, o mesmo raciocínio se aplica, sendo óbvio que máquinas dos anos quarenta, que permaneceram ociosas e sem manutenção durante vários anos, não iriam suportar o uso contínuo exigido por um prédio residencial.

Muito embora tenham sido narradas ocorrências de furto de peças, não foram estas as responsáveis pelos constantes defeitos apresentados pelos elevadores.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Outra questão concerne ao fato de que o volume das chuvas se altera muito durante o ano. Assim, se o imóvel foi avaliado e reformado em época de seca, por óbvio os problemas decorrentes de umidade ou mesmo das chuvas não se apresentaram de imediato.

Muito embora a autora tenha ingressado no imóvel em 2003, diversos problemas decorrentes de sua estrutura foram surgindo ao longo do tempo, justamente com o uso, sendo de se ressaltar que alguns destes não haviam sido solucionados até o momento da realização da perícia judicial, afetando diretamente os moradores do residencial, dentre os quais a autora da presente ação.

O próprio acordo celebrado em 2009 demonstra a assunção de responsabilidade pela CEF dos diversos vícios apresentados pelo imóvel, demonstrando, assim, que ela mesma entendeu tratar-se de vícios estruturais.

Observo, ainda, que no momento da realização da perícia judicial o acordo celebrado entre o condomínio e a CEF ainda não havia sido integralmente cumprido, o que significa que alguns dos fatos narrados, notadamente os decorrentes da inundação do subsolo, ainda ocorriam.

Em outras palavras desde o ingresso no imóvel, em 2003, até a presente data, tanto a autora quanto os demais



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

moradores do edifício vem sofrendo as consequências dos diversos vícios estruturais narrados, o que caracteriza os eventuais danos decorrentes destas situações como permanentes.

Nesta circunstância, em se tratando de danos de ocorrência continuada, (que ainda perduram), resta claro que não houve o transcurso do prazo prescricional.

A autora requereu, em decorrência dos vícios estruturais do imóvel, indenização pelo dano moral.

Os fatos que originaram a demanda restaram incontroversos, considerando que a própria testemunha arrolada pela ré confirmou sua ocorrência.

A existência de diversos vícios estruturais, que tornavam o imóvel inapto para um adequado uso residencial foram constatados pelos moradores, no presente caso, a autora e testemunhas por ela arroladas, pelo perito judicial, pela testemunha arrolada pela CEF e pela própria CEF, (tanto que assumiu a responsabilidade pela troca dos elevadores e diversas outras reformas).

A alegação formulada pelas rés, quanto ao fato da valorização do imóvel compensar todo o dissabor decorrente das péssimas condições do edifício, merece também ser rechaçada.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

É fato público e notório que todos os imóveis na cidade de São Paulo foram valorizados nos últimos anos, chegando a triplicar de preço.

Assim, a valorização que atingiu o imóvel da autora e, por óbvio, todos os outros pertencentes ao edifício, foi proporcional à sua localização, metragem e estado de conservação, acompanhando a variação do mercado.

Em outras palavras, ainda que a autora alienasse sua unidade pelo maior valor de avaliação indicado pelo perito judicial, (R\$ 260.000,00, fl. 530), dificilmente conseguiria adquirir à vista outro imóvel em localidade próxima, com metragem similar, mais novo ou situado em um edifício melhor conservado.

Por outro lado, é perfeitamente compreensível a opção da autora e de outros moradores pela quitação do imóvel.

A certidão acostada às fls. 117/118 e o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial e Propriedade do FAR, com utilização do FGTS com pagamento a vista e utilização dos recursos do FGTS de fls. 119/123, demonstram a aquisição da unidade residencial pela autora.

Analisando as provas constantes dos autos é nítido que os problemas foram e estão sendo gradativamente solucionados.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Neste contexto, se a autora enfrentou - no imóvel - situações muito piores que a presente, (falta de água, de luz, de elevadores, mau cheiro, vazamentos e infiltrações), é natural que, vislumbrando soluções, ainda que lentas e gradativas, (afinal foram no mínimo seis anos para se chegar à situação atual), optasse por adquirir a propriedade do imóvel no qual já investiu dinheiro, tempo e saúde.

Assim, como a valorização do imóvel não compensa o desgaste e os dissabores enfrentados pela autora e demais moradores do edifício, o fato de optar pela compra do imóvel também não significa que as dificuldades enfrentadas não tenham sido gravosas.

O que a autora procura é uma reparação por situações que poderiam e deveriam ter sido evitadas, afinal, o fato dos imóveis serem destinados a população de baixa renda não significa que possam ser entregues sem o mínimo necessário de respeito a pessoa humana.

A autora, como outros moradores do edifício, são pessoas que buscaram uma alternativa viável para aquisição de sua moradia.

Ao lhes serem oferecidos os apartamentos do Edifício Riskallah, tinham ciência de residiriam em um imóvel pequeno, antigo e simples, mas não com tamanhas deficiências e problemas.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Ainda que se trate de programa destina à oferta de moradia para população de baixa renda, não se justifica tamanha displicência na escolha e reforma do imóvel destinado a esta finalidade.

O projeto original poderia deixar de incluir interfonos, troca de vidros e persianas, por tratar-se de imóvel a ser disponibilizado por preço módico e acessível, mas o regular abastecimento de água, luz, gás, elevadores em funcionamento, (por tratar de prédio com dezesseis andares), e em condições de suportar o uso residencial, (que além do tráfego habitual de pessoas, abrange a carga de móveis, eletrodomésticos e mantimentos), teto e paredes sem infiltrações e vazamentos e um subsolo salubre, livre de alagações de águas servidas de todas as espécies, são elementos essenciais e mínimos que se poderia esperar em uma moradia digna.

É bem verdade que a maioria dos problemas foi sanada, mas foram necessários no mínimo seis anos para tanto.

Isso, considerando que os moradores ingressaram no imóvel em 2003 e tiveram que aguardar: até 2010 para a substituição dos elevadores; até 2011 para a realização das reformas pertinentes à questão das infiltrações, (observo, contudo, que quando da realização da audiência o edifício ainda finalizava estas obras em decorrência da garantia prestada pela empresa



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

contratada para a sua realização), e até 2013 para início das obras pertinentes ao subsolo, sendo que tais obras ainda não concluídas quando da realização da perícia judicial.

A indenização por dano moral, contudo, deve ser adequada à situação em concreto e dentro dos parâmetros aceitos pela Justiça brasileira, a fim de evitar o enriquecimento sem causa.

No que tange ao dano material, consubstancia-se nas despesas efetuadas pela autora com o pagamento do IPTU atrasado do imóvel.

Os documentos de fls. 92/93 demonstram que foi aberta a possibilidade da autora adquirir o imóvel em que residia. Para tanto se exigia, dentre outros documentos, Certidão Negativa de IPTU e Boleto do IPTU de 2008.

O documento de fl. 95 indica a existência de pendências referentes aos exercícios de 1990, 2003, 2004 e 2005.

O documento de fl. 94 indica que os valores referentes aos exercícios de 2003 a 2005 encontravam-se em execução para o contribuinte 1.048.0001-1.

Para regularização e obtenção da Certidão Negativa de Débitos Municipais e fracionamento do imóvel, foi necessário que a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

autora efetuasse o pagamento do IPTU correspondente à sua quota parte.

A autora ingressou com processo administrativo, n.º 2009-0.023.850-6, no qual foi deferido o fracionamento do débito referente ao contribuinte 1.048.0001-1, (Edifício Riskallah), fls. 105 e 108, para o contribuinte 001.048.0531-5, (unidade residencial pertencente à autora, o que se extrai da CND de fl. 98 e notificações de lançamento de IPTU dos exercícios de 2008 e 2010).

À fl. 115 dos autos constam cópias de duas guias de pagamento, devidamente autenticadas, nos valores de R\$ 723,86 e 663,52. No campo "especificação do tributo / multa" há indicação do IPTU e, no campo "número do contribuinte", a indicação do número pelo qual o edifício é identificado, qual seja o n.º 1.048.0001-1.

Observo, ainda, que o documento de fl. 116 comprova o saque realizado na conta da autora para pagamento destas dívidas.

Efetuada o pagamento, a autora obteve CND, fl. 98 essencial para a quitação antecipada do imóvel.

Do exposto verifico que, caso a CEF regularizasse a situação o imóvel perante a Prefeitura do Município de São Paulo, haveria o reconhecimento da isenção do IPTU referente ao período



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

de 2003 a 2005, isenção esta que perdurou ao menos até 2010, conforme documentos de fls. 106/107.

Neste contexto, devem estes valores ser também ressarcidos a parte autora.

Ante o exposto:

1) Indefiro a denunciação da lide pela CEF a empresa Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., condenando a CEF ao pagamento de honorários advocatícios à denunciada, os quais fixo em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

2) julgo **parcialmente procedente** o pedido para condenar a Caixa Econômica Federal ao pagamento de: indenização pelo dano material sofrido em decorrência das despesas efetuadas com o pagamento do IPTU no montante de R\$ 1387,38, (mil trezentos e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos), acrescido de juros e correção monetária desde a data do desembolso, 29.01.2010; e de indenização pelo dano moral sofrido, que arbitro em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), acrescido de juros e correção monetária desde o ilícito, (junho de 2003), data do ingresso da autora no imóvel.

Procedi à resolução do mérito da lide com fundamento **no art. 269, I, do CPC.**

Custas a serem ressarcidas pela CEF a autora.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Autos n.º 0024481-89.2010.403.6100

Considerando a parcial sucumbência da autora, condeno a CEF ao pagamento de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o total da condenação.

Remetam-se os autos à SEDI para exclusão da empresa Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. do polo passivo da presente ação.

P.R.I.

São Paulo,

PAULO CEZAR DURAN
JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO