



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 5003198-80.2019.4.03.6108 / 1ª Vara Federal de Bauru
AUTOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
REU: MASSA FALIDA GOBBO ENGENHARIA E INCORPORACOES EIRELI
Advogado do(a) REU: REGINA HELENA LOBAO DE MAGALHAES - SP212327

S E N T E N Ç A

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** ajuizou a presente ação contra a **MASSA FALIDA GOBBO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES EIRELI**, postulando a condenação da requerida ao ressarcimento de todas as despesas realizadas com a reparação dos imóveis construídos pela Ré e que compõem o Residencial Jardim Ivone, ao argumento de que a construtora se responsabilizou pela solidez das edificações, que apresentaram diversos danos decorrentes de vícios construtivos. Aduz que as obras foram contratadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e que, a partir do ano de 2014, passou a receber reclamações dos mutuários sobre a ocorrência dos danos. Após tentativas frustradas de que a Ré promovesse os reparos, foi obrigada a contratar uma nova empreiteira para a realização dos consertos nos imóveis, que apresentavam risco à integridade dos moradores. Pede a condenação da Ré em indenização material no importe de R\$ 1.506.578,89 (um milhão, quinhentos e seis mil, quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos). Juntou procuração e documentos.

A contestação veio aos autos, por meio do administrador judicial, que requereu a gratuidade de justiça e alegou não haver como impugnar a matéria de fato, pois não contou com a participação da Administração Judicial, apresentando, portanto,



negativa geral de todas as matérias de fato. Quanto ao direito, aduziu que se verifica nos autos apenas vaga alegação da comunicação à empresa GOBBO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA quanto às reclamações de moradores, sem demonstrar ou mencionar, contudo, em que momento se deu a tentativa de comunicação, tampouco se houve ciência da empresa. Que a contratação de nova construtora para a solução das supostas pendências ocorreu de forma discricionária pela Requerente, sem possibilitar uma participação efetiva da GOBBO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA., tampouco restou permitida a avaliação particular desta empresa. Que a autora sequer demonstra quais os reparos necessários, bem como prazo para procedimento, materiais utilizados ou qualquer outra justificativa que demonstra a necessidade de desembolso do montante aludido na inicial. Que não lhe é cabível a imputação da responsabilidade civil, pois, em todo o momento a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL assumiu a responsabilidade pela análise de toda a engenharia da operação de construção do empreendimento. Por mais de uma vez, em cláusulas diversas, afirma que a engenharia da CAIXA atestará e analisará a produção e execução da obra e que não cabe à GOBBO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA a recepção de toda responsabilidade pelo empreendimento, mas também à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelo risco do negócio. Requer a improcedência do pedido (id. 28299369).

Seguiu-se a réplica (id. 30598831).

Sem requerimento de outras provas, vieram os autos à conclusão para julgamento.

É o relatório, no essencial.

DECIDO.

Registro, inicialmente, que a condição de massa falida, por si só, não justifica a concessão da gratuidade de justiça, devendo ser efetivamente comprovada a hipossuficiência, o que não se verifica no caso dos autos.

Assim, INDEFIRO a gratuidade requerida pela Ré.

No mérito, entendo que o pedido formulado pela Autora merece ser acolhido.

De acordo com a documentação trazida com a inicial, Autora e Ré celebraram contrato de doação de imóvel e de produção de empreendimento habitacional no



âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo certo que a Ré ficou responsável pela execução das obras de edificação das unidades que compõem o Residencial Jardim Ivone (id. 26048828 –pág. 03-15).

A prova produzida demonstra, ainda, que, após a entrega das unidades, os moradores/mutuários dirigiram diversas reclamações à Autora, relatando a ocorrência de danos físicos nos imóveis por eles adquiridos.

Os laudos produzidos pela Autora comprovam que os danos são decorrentes de vícios construtivos, sendo inquestionável que a reparação é de responsabilidade da construtora.

Esta obrigação está expressa na cláusula décima terceira do instrumento contratual, que dispõe nos itens d: a construtora responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras; e e: sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrentes de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA.

Ainda dispõe a cláusula sétima, §2º, que após o recebimento definitivo do empreendimento pela CAIXA a CONSTRUTORA responderá pela solidez e segurança da obra executada na forma prevista em lei.

Neste ponto, o artigo 618 do Código de Civil estabelece que “nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.”

O pedido formulado pela Autora tem fundamento jurídico material nos artigos 927 e 934 do Código Civil:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.



Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Art. 934. Aquele que ressarcir o dano causado por outrem pode reaver o que houver pago daquele por quem pagou, salvo se o causador do dano for descendente seu, absoluta ou relativamente incapaz.

Dos dispositivos transcritos, chega-se à conclusão de que a Construtora deve arcar com a reparação dos danos causados nos imóveis dos mutuários, posto que decorrentes de vícios de construção.

Os vícios de construção são definidos pela ABNT NBR 13752 como *"Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha no projeto, ou da execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção."*

Os laudos de vistoria colacionados pela Autora comprovam a ocorrência dos danos físicos e a sua origem nos vícios construtivos (id. 26048818).

Estão demonstrados, ainda, os valores despendidos pela Autora com a contratação de outra construtora para promover os reparos, após tentativas infrutíferas de que a Ré realizasse as obras.

Ao contrário do alegado na contestação, há comprovantes de encaminhamento de notificações sem resposta da Ré (id. 26048821).

Além disso, os serviços foram detalhados em memorial descritivo (id. 26048823) e a contratação passou pela aprovação do Comitê Regional de Empreendimentos do PAR e do PMCMV (id. 26048820).

O contrato de prestação dos serviços de reparos, celebrado entre a Caixa e a nova construtora, também foi colacionado aos autos, assim, como os comprovantes de pagamento, não restando dúvida sobre a ocorrência dos danos e as despesas da Autora com a reparação.



Embora haja previsão de responsabilidade da CEF pela fiscalização das obras, nota-se que se refere à medição para fins de liberação dos recursos financeiros e, evidentemente, a cláusula contratual não gera a irresponsabilidade da construtora pela solidez do imóvel.

No caso, como houve a escolha da construtora pela CAIXA, referida cláusula contratual aproveita aos mutuários, que podem dirigir suas reclamações à Autora, visando aos reparos de seus imóveis.

Isso, no entanto, não obsta o direito regressivo da CEF de haver o ressarcimento do que despendeu com as obras de reparo, em especial, porque a obrigação é atribuída à construtora, não só pela lei civil, mas, também, pelo contrato assumido pela Ré.

Nesse contexto, comprovada a existência de vícios construtivos e, considerando que a estrutura do imóvel, a solidez da edificação e a segurança do serviço são de responsabilidade de quem os executa, deverá a construtora Ré indenizar a Autora pelos valores despendidos com a execução dos reparos dos danos demonstrados nos autos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial, para condenar a MASSA FALIDA GOBBO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES EIRELI no pagamento em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL do valor de R\$ 1.506.578,89 (um milhão, quinhentos e seis mil, quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos), devidamente atualizado.

Os valores fixados a título de danos materiais deverão ser atualizados conforme critérios e índices previstos no Manual de Cálculos da Justiça Federal e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) desde a citação, visto que se trata de dano decorrente do incumprimento de contrato.

Fica a Ré condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em dez por cento sobre o valor da condenação.

Por fim, **indefiro o pedido de gratuidade de justiça**, formulado pela Ré, conforme a fundamentação.

Publique-se. Intimem-se.



Bauru, data da assinatura eletrônica.

Joaquim E Alves Pinto

Juiz Federal

