



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

CONCLUSÃO

Em 16 de setembro de 2011, faço estes autos conclusos ao MM Juiz Federal.

Miguel Ângelo Napolitano
Analista Judiciário / RF 4690

Extrato : AÇÃO CIVIL PÚBLICA ADEQUADA AO DEBATE DAS FALHAS DE CONSTRUÇÃO PERICIAIS CONSTADADAS JUNTO À QUINTA DA BELA OLINDA EM BAURU – LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA CONSOLIDADAS – RESPONSABILIZAÇÃO SOLIDÁRIA CEF-COHAB E REPRESENTANTES ANTONIO E VALÉRIA, BEM ASSIM A PRÓPRIA CONSTRUTORA VAT, PELOS DEVERES DE FAZER CONSISTENTES NA REPARAÇÃO DOS VÍCIOS EM PERÍCIA CONSTATADOS E NA REGULARIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ALI IDENTIFICADAS ATINGIDAS A TANTO – PARCIAL PROCEDÊNCIA AO PEDIDO

Autos n.º 0003825-63.2005.403.6108
Autor: Ministério Público Federal
Réus: Vat Engenharia e Comércio Ltda.
Antonio Trindade da Silva Neto
Valéria Merino da Silva
Caixa Econômica Federal - CEF
Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB

SENTENÇA “A”, Resolução 535/06, CJF.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Vistos etc.

O Ministério Público Federal ajuizou a presente ação civil pública, em face da Vat Engenharia e Comércio Ltda., Antonio Trindade da Silva Neto, Valéria Merino da Silva, CEF e COHAB, com o propósito de assegurar a solução de vícios de construção e a reparação por danos materiais e morais experimentados pelos mutuários e moradores do Núcleo Quinta da Bela Olinda, da cidade de Bauru.

Narra o MPF, em síntese, que, em 1996, a CEF e a COHAB celebraram contrato de empréstimo destinado ao programa de financiamento individual à moradia, ocorrendo, em decorrência desse, a concepção do projeto de loteamento da Quinta da Bela Olinda, por parte da empresa Pagani Comércio, Administração e Urbanismo Ltda., empreendimento executado pela empresa Vat Engenharia e Comércio Ltda., aqui ré.

Conta que a Vat Engenharia e Comércio Ltda. e a COHAB contrataram a construção de unidades residenciais com mutuários beneficiados por cartas de crédito, comprometendo-se a ré Vat a realizar a construção das unidades e as obras de infra-estrutura (água, esgoto, energia elétrica e arruamentos), sendo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

utilizados recursos do FGTS, pelo Sistema Financeiro de Habitação, para a aquisição dos terrenos e realização das construções.

Aduz que, após cinco anos da conclusão das obras, a Associação dos Mutuários do Núcleo Quinta da Bela Olinda noticiou eivas diversas nas moradias, causadoras de constrangimento e risco.

Defende a aplicabilidade do CDC, o cabimento de ação civil pública, o dever de indenizar e sua legitimidade ativa, bem assim a legitimidade passiva dos réus aqui figurantes.

Sustentando a presença dos requisitos legais, postula a concessão de liminar, para que providenciada a remoção dos moradores cujos imóveis se encontrassem sob risco de desmoronamento, a suspensão da cobrança das prestações aos mutuários e a indisponibilidade dos bens e ativos financeiros da empresa Vat Engenharia e Comércio Ltda. e de seus sócios, Antonio Trindade da Silva Neto e Valéria Merino da Silva, até a efetiva solução dos problemas.

Em caráter definitivo, pede a condenação solidária dos réus a (à) :

- a) obrigação de fazer consistente na execução de obras de engenharia necessárias à restauração de todas as



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

unidades do empreendimento Quinta da Bela Olinda danificadas em virtude dos vícios de construção, no prazo de noventa dias, e, caso não haja possibilidade da construtora executar tais reparos, seja acionado o seguro previsto na cláusula décima sétima, item d, e vigésima terceira do anexo II do contrato celebrado entre CEF e COHAB (fls. 35/40-apenso), e cláusulas sétima e vigésima segunda dos contratos celebrados com os mutuários finais (fls. 48/64-anexo);

- b) indenização pelos danos materiais e morais causados aos mutuários e à coletividade;
- c) suportarem os ônus financeiros decorrentes da suspensão do pagamento das prestações enquanto não solucionados os problemas de habitabilidade e vícios construtivos.

Inobstante, requer sejam os réus condenados ao pagamento de custas e despesas processuais, inclusive as decorrentes de perícia.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Determinada a emenda da inicial (fl. 41), foram trazidos novos documentos aos autos (fls. 46/58). À fl. 59, foi diferido o exame da liminar e determinada a citação dos requeridos, bem como a intimação da União, para que aquela se manifestasse sobre a existência de interesse na demanda.

Ofereceu a CEF contestação, fls. 93/211, arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade ativa do MPF, carência de ação por ausência de fundamentação legal, em razão de entender inaplicável o CDC, sua ilegitimidade passiva e a inclusão, na demanda, da Municipalidade de Bauru, como litisconsorte passivo. No mérito, assevera que a escolha do projeto, da construtora e a elaboração do Memorial Descritivo é de responsabilidade da COHAB e dos próprios mutuários. Aduz não ter ficado contratualmente obrigada a fiscalizar as construções, mas sim de verificar o emprego do valor pactuado no andamento das obras, razão pela qual não pode responder pela solidez e qualidade das edificações. Ademais, refuta o pleito indenizatório. Enfim, pugna pela extinção do feito, sem resolução do mérito, em relação a si, ou, se menos, pela improcedência dos pedidos. Subsidiariamente, acaso reste condenada, requer sejam os demais réus também responsabilizados.

Juntos documentos, fls. 112/115.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Embargos de declaração opostos pelo MPF, fls. 117/123.

Contestação da COHAB às fls. 125/136, arguindo, preliminarmente, a necessidade de chamamento ao processo dos Diretores Presidente e Administrativo atuantes à época dos fatos, o não-cabimento de ação civil pública, a ilegitimidade ativa do MPF e ocorrência de prescrição, com base no art. 618, do Código Civil (deste teor: “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”. No mérito, aduz que o empreendimento Quinta da Bela Olinda foi financiado pelo PROCRED, ou seja, por meio de contrato de empréstimo individual, não importando em construção de núcleo habitacional. Defende limitar-se sua responsabilidade, como agente financeiro, às questões afetas ao contrato celebrado, não podendo ser responsabilizada pelos alegados vícios.

Juntou documentos, fls. 137/161.

À fl. 169 houve, por esse r. Juízo, devolução do prazo contestatório aos réus Antonio Trindade e Valéria Merino.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Contestação dos réus Antonio Trindade da Silva Neto, engenheiro civil e responsável técnico pelo empreendimento em cume, e Valéria Merino da Silva, ambos representantes da empresa VAT ao tempo da realização das obras, fls. 169/183, arguindo, em preliminar, a ocorrência de prescrição, amparada no art. 618 do CC, a ilegitimidade passiva dos contestantes e a ilegitimidade ativa do MPF. Em mérito, alegam realizados os procedimentos contratados para edificação do empreendimento, como drenagens, aterros e projetos de obras de infra-estrutura. Asseveram a ausência de dever de indenizar e culpa exclusiva dos mutuários, que realizaram obras de ampliação sem o devido emprego técnico.

Juntaram documentos, fls. 184/440.

O MPF, às fls. 443/4477, ofertou correção parcial.

Às fls. 449/468, foi deferido o pleito liminar, para o fim de determinar que os réus, no prazo máximo de quinze dias, comprovassem, pelos meios científicos adequados, as plenas condições de segurança e habitabilidade de todas as moradias erigidas no Núcleo Quinta da Bela Olinda, ou promovessem a remoção, no mesmo prazo, de todos os moradores de imóveis que não se apresentassem em condições seguras de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

habitabilidade, arcando com os custos das mudanças e aluguéis, sob pena de multa diária fixada em dez mil reais. Por igual, a r. decisão liminar concessiva determinou a suspensão da cobranças das prestações vencidas e vincendas de todos os mutuários, bem como o bloqueio de todos os ativos financeiros e valores aplicados em planos de Previdência Privada, existentes em nome da VAT, Antonio Trindade da Silva Neto e Valéria Merino da Silva.

À fl. 471, a União manifestou desinteresse em ingressar na lide.

Noticiou o MPF, à fl. 493, a interposição de agravo de instrumento contra a r. decisão de fl. 162.

Noticiou o DETRAN, fl. 517, o bloqueio de veículo registrado em nome da VAT.

Manifestação da COHAB, fls. 532/536, informando o início da elaboração de laudo de vistoria, pelos Engenheiros seus, da CEF e da SEPLAN, com o fito de demonstrar a situação fática do Núcleo em comento e possibilitar a realização dos trabalhos determinados pelo r. comando liminar.

Mencionado laudo de vistoria foi acostado, no passo em que semanalmente produzido, às fls. 541/619, 658/731, 856/937, 943/1018, 1022/1089, 1106/1179, 1183/1261, 1325/1413, 1420/1494 e



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

1500/1509. O citado laudo também identificou as unidades que ofereciam risco e que, portanto, deveriam ser desocupadas (fls. 1524/1527).

Posteriormente foi deferido prazo maior (sessenta dias), de acordo com o cronograma apresentado pela COHAB, para vistoria dos imóveis, fls. 532/540, bem como determinada audiência de conciliação, fl. 938.

Antonio Trindade e Valéria Merino informaram, à fl. 623, interposição de agravo de instrumento contra a r. decisão liminar, no tocante ao bloqueio ordenado.

Agravo retido interposto pela CEF, fls. 647/653, contra a r. decisão liminar.

Declarações de imposto de renda dos réus VAT, Antonio Trindade e Valéria Merino, fls. 737/842.

Contrarrazões ao agravo retido, interposto pela CEF, às fls. 1262/1270.

Réplica às contestações apresentada às fls. 1271/1292.

Acostada, às fls. 1510/1512, ata da audiência de conciliação realizada aos 12/12/2005, sem sucesso.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Noticiou o E. TRF, às fls. 1518/1519, o indeferimento do efeito suspensivo pleiteado no agravo de instrumento de fl. 493, interposto pelo MPF.

A COHAB, às fls. 1521/1531, comunicou o valor orçado das obras de reparo e requereu prazo para elaboração de edital licitatório.

Manifestou o MPF concordância, às fls. 1544/1548, com o que despendido às fls. 1521/1531, igualmente a CEF, fl. 1577.

Requereu a COHAB a interrupção dos repasses à CEF, enquanto perdurasse suspensa a cobrança dos aluguéis, fls. 1552/1553.

O pedido supra foi deferido às fls. 1559/1563, bem assim foi resolvida a questão atinente aos moradores que se recusaram a deixar as moradias, para o início das obras.

Contra essa decisão foi interposto agravo retido, fl. 1579, pela CEF. Contrarrazões às fls. 1619/1623.

Manifestação do arquiteto Oersted Oldemberg, da SEPLAN, à fl. 1584.

Juntou a COHAB, às fls. 1585/1613, o resumo dos vícios construtivos identificados durante a elaboração do laudo de vistoria.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

À fl. 1618, requereu o MPF a citação por edital da ré VAT, o que restou deferido à fl. 1625.

Edital de citação da ré VAT acostado às fls. 1677/1678.

Evento vertente à cobrança, pela COHAB, das prestações suspensas, noticiado às fls. 1665/1666 e respondido às fls. 1684/1686.

Carreou a COHAB, fls. 1692/1707, o contrato de empreitada firmado com “Construrema Assessoria e Construção Ltda.”.

Listou a COHAB, fls. 1711/1712, os moradores que opuseram resistência à recomposição dos taludes e requereu, acaso necessário, força policial para cumprimento da obra. Manifestou o MPF concordância à fl. 1712.

Á fl. 1735, noticiou a COHAB o término das aludidas obras de restauro, bem como a recuperação estrutural dos imóveis localizados na Rua Carlos Linares Roda, nº 4-47 e nº 3-107, e o conseqüente retorno dos mutuários, antes removidos, a esses imóveis.

Mencionado pleito foi deferido às fls. 1713/1715.

Requereu o MPF a realização de perícia judicial, fls. 1719/1720, o que foi deferido, fl. 1739.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Indicação de assistente técnico e formulação de quesitos, pela COHAB, às fls. 1743/1746, pela CEF às fls. 1747 e por Antonio Trindade e Valéria Merino à fl. 1748.

O procurador dativo da empresa Vat, nomeado à fl. 1778, apresentou quesitos às fls. 1781/1782 e ofertou contestação às fls. 1783/1791, arguindo, preliminarmente, a ocorrência de prescrição e sua ilegitimidade passiva. No mérito, pugnou pela improcedência dos pedidos formulados. Requereu, ademais, os benefícios da assistência judiciária, deferidos a si e aos réus Antonio Trindade e Valéria à fl. 1792.

Réplica à contestação supra às fls. 1797/1798.

Apresentou o sr. perito, às fls. 1805/1807, proposta de honorários.

Fixou este r. Juízo honorários provisórios à fl. 1826, decisão suspensa pelo E. TRF, fls. 1863/1865, fundada no art. 18 da Lei nº 7.347/85, através do agravo de instrumento interposto pelo MPF às fls. 1828/1844.

Manteve, o sr. perito, a aceitação do encargo, mesmo após mencionada suspensão de honorários, fl. 1873/1874.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Acostadas, pela Secretaria Municipal de Planejamento, as cópias dos processos relacionados ao Núcleo Quinta da Bela Olinda, fls. 1914/2133.

Acórdão do E. TRF, transitado em julgado, fls. 2137/2139, pelo provimento ao agravo de instrumento interposto pelo MPF e decretação da revelia de Antonio Trindade da Silva Neto e Valeria Merino da Silva, ante a intempestividade da contestação apresentada.

Laudo pericial carreado às fls. 2158/2348.

Manifestação do sr. perito acerca dos honorários finais, requerendo sejam fixados em R\$ 57.660,00, fl. 2351/2352.

Requeru o MPF a elaboração de laudo complementar, em vista de não ter a perícia abrangido todos os imóveis do referido Núcleo, fl. 2356.

Laudo divergente da CEF às fls. 2376/2427 e fls. 3026/3035.

Manifestação do sr. perito às fls. 2428/2432.

Laudo divergente e novos quesitos, da COHAB, às fls. 2436/2499. Acostou, uma vez mais, o laudo de vistoria, fls. 2500/2978.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Esclarecimentos do sr. perito às fls.
2988/3016.

Manifestação dos réus Antonio Trindade e
Valéria Merino às fls. 3036/3039.

Instado a manifestar-se, fl. 3040, o sr.
perito ofereceu respostas, fls. 3045/3058 e 3065/3077.

Memoriais finais do MPF, fls. 3083/3088,
da VAT, fls. 3096/3098, da CEF, fls. 3099/3111 e da
COHAB, fls. 3112/3156.

É o relatório.

Decido.

Presente ativa legitimidade ao MPF, desde
sua matriz constitucional, diante da multiplicidade e
vulnerabilidade objetiva dos interesses das dezenas de
famílias afligidas pelo mal em questão, sem cuja
substituição processual, assim genuinamente exercida ao
feito, não lograriam tão capital intervenção, sobre suas
realidades, logo igualmente sem âncora advogada
inaplicabilidade do CDC, sem nexos ao vertente caso, com
efeito.

Da mesma forma e de conseguinte,
adequada a via da ação civil pública em pauta,
exatamente em função dos interesses de convergência ao
presente feito.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Por igual, a decorrer da própria relação material a passiva legitimidade econômica, dessa forma revelando o litígio a pertinência de sua localização ao pólo passivo da causa, ângulo no qual a não merecer acolhida inclusão da Municipalidade de Bauru em si ao feito, exatamente diante dos contornos do litígio.

Já com referência à construtora e a seus representantes, realmente também acertou o ajuizamento em desfile, para apuração, nesta causa, de modo que a se consubstanciar desejada co-litigância “necessária”/”indispensável”, esta a equivaler a quando não lograr o Judiciário resolver ao feito sem a presença dos mais acusados litisconsortes, o que a se verificar na espécie.

Da mesma forma, sem sucesso ambicionada inclusão dos representantes da Companhia Habitacional daquele período, suficiente a titularidade passiva a tanto firmada, § 6º, art. 37, Carta Política.

Em ângulo de prescrição, consolidada se situa, há muito, a v. jurisprudência nacional adiante em destaque, a qual extrai exegese seja em torno do precedente art. 1.245 do anterior CCB, seja à luz de seu equivalente art. 618, Estatuto atual, no sentido de que os cinco anos, ali positivados, são de garantia, inconfundíveis com o prazo vintenário da ação



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

indenizatória pertinente, Súmula 194 E. STJ (“Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”), de modo que suficiente, à revelação da ativação reclamante quinquenal, o quanto robustamente erigido através das veiculações de imprensa local, fls. 86/89-apenso, 132/134-apenso, para aquele ano de 2003, logo sem sucesso acoimada angulação, também se considerando o momento do presente ajuizamento, para a gênese finalizadora / disponibilizadora das casas em questão :

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA CONSTRUÇÃO. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. IMPROVIMENTO. I. Cabe a responsabilização do empreiteiro quando a obra se revelar imprópria para os fins a que se destina, sendo considerados graves os defeitos que afetem a salubridade da moradia, como infiltrações e vazamentos, e não apenas aqueles que apresentam o risco de ruína do imóvel. II.- Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), 'prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'. Com a redução do prazo prescricional realizada pelo novo Código Civil, referido prazo passou a ser de 10 (dez) anos. Assim, ocorrendo o evento danoso no prazo previsto no art. 618 do Código Civil, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional acima referido. Precedentes. III. Agravo Regimental improvido.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

(AGA 200901380373, SIDNEI BENETI, STJ -
TERCEIRA TURMA, 30/11/2010)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. SÚMULA STJ/194. NÃO CONHECIMENTO.

I. O Tribunal de origem apreciou todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia nos limites do que lhe foi submetido. Não há que se falar, portanto, em violação do artigo 535 do CPC ou negativa de prestação jurisdicional. II. De acordo com a orientação da 2ª. Seção do STJ, "é de vinte anos o prazo de prescrição da ação de indenização contra o construtor, por defeitos que atingem a solidez e a segurança do prédio, verificados nos cinco anos após a entrega da obra". Agravo Regimental improvido.

(AGRESP 200500664559, SIDNEI BENETI, STJ - TERCEIRA TURMA, 07/10/2009)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. DEFEITOS DA OBRA. CAPACIDADE PROCESSUAL. PERSONALIDADE JURÍDICA. SÚMULA N. 7/STJ. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. 618/CC. SÚMULA N. 194/STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. IMPROVIMENTO.

I. Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), 'prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'. II. O prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil vigente é de garantia, e,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

não, prescricional ou decadencial. III. O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve ocorrer dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos. Precedentes. IV. Agravo regimental improvido.

(AGA 200702916896, ALDIR PASSARINHO JUNIOR, STJ - QUARTA TURMA, 04/08/2008)

Em mérito, então, olhos e atenções de todos voltados ao exuberante trabalho do sr. *Expert*, que abrange as fls. 2158/2348, dali e de tudo quanto ao feito conduzido resultam presentes diversificadas falhas aos imóveis periciados, com fortuna finca retratado texto especializado, ênfase para fls. 2249 (item g. do rol de quesitos elaborado pela VAT) e 2255 (item 18 do rol de quesitos da COHAB), desde a gênese a repousar o dever fiscalizador, sobre as edificações em cume, essencial e objetivamente por parte de dois dos réus, isso mesmo, COHAB e CEF, âmbito no qual aqui assim reitere-se acerca do acertado alijamento (também em mérito) do Município, este cuja coadjuvância a não interferir em grau responsabilizatório, como em preambular almejado.

Por igual e nuclearmente aos construtores evidentemente se situa a incontornável missão, aqui posta solidariamente com aqueles dois entes públicos, em grau final parcialmente condenatório, como adiante a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

ser fincado, em termos de solidez das construções perpetradas e pericialmente flagradas padecedoras de objetivos vícios construtivos.

A esta altura, também por vital, os v. precedentes ora coligidos, reconhecedores de que, cuidando-se de Conjunto Habitacional, mui mais profunda a responsabilidade economiária ao tema, deslocando-a da (assim desejada em contestação) confortável condição unicamente de agente financeiro. Recentemente a Quarta Turma, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, por maioria, consoante notícia divulgada em seu sítio, no dia 29/08/2011, às 07h51, firmou entendimento de que a atuação da CEF como executora de políticas públicas de moradia para a população de baixa renda impõe a ela especial responsabilização no caso de vícios no imóvel :

“Quarta Turma isente CEF de responder por cobertura de seguro a mutuários

A Caixa Econômica Federal (CEF) não é parte legítima para integrar o polo passivo de ações em que se discute a cobertura de seguro habitacional, em decorrência de vícios na construção que ela financiou. O entendimento foi adotado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial 1.102.539, interposto contra decisão que obrigou a CEF a suportar, solidariamente com a seguradora, despesas de moradia temporária para mutuários, enquanto o seguro providenciava



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

o reparo em unidades do Conjunto Habitacional Pinheiros, em Pernambuco.

A CEF interpôs o recurso contra decisão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5), que reconheceu, em tutela antecipada, a responsabilidade solidária da instituição financeira, juntamente com a Caixa Seguros (empresa da qual a CEF é acionista, sem deter o controle). A decisão do TRF5 determinou o depósito dos valores necessários para que os moradores deixassem o local e buscassem outra moradia, até que fosse concluída a reforma do imóvel, determinada em razão do risco de desabamento.

No recurso, a CEF alegou que a cobertura securitária caberia apenas à seguradora, enquanto ela, na condição de agente financeiro, não teria “responsabilidade alguma sobre vícios de construção no imóvel financiado”. O relator do recurso, ministro Luis Felipe Salomão – cuja posição ficou vencida no julgamento – rejeitou as alegações da CEF, afirmando que “a jurisprudência predominante do STJ orienta-se no sentido de que o agente financeiro é responsável pela solidez e segurança de imóvel cuja obra fora por ele financiada”.

De acordo com o ministro, a CEF deveria figurar no polo passivo da demanda, pois, quando atua no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a instituição financeira não o faz como mero banco comercial, mas como participante e operador desse sistema, visando a uma destinação social predeterminada. “O agente financeiro controla o empreendimento desde o início, fiscalizando o curso das obras, inclusive a sua qualidade”, disse ele.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

“A compra de casa própria pelo SFH”, para o ministro, “caracteriza uma relação de consumo regulada pelo Código de Defesa do Consumidor, que impõe a solidariedade mesmo àqueles que teoricamente são independentes, tendo em vista o fim comum, que é fornecer o produto e o serviço.” Salomão ressaltou que a discussão dizia respeito apenas à possibilidade de a CEF responder solidariamente por danos na obra financiada, sem entrar no mérito sobre suas obrigações no caso específico do conjunto habitacional de Pernambuco.

Caso a caso

No entanto, a maioria da Quarta Turma seguiu o voto discordante da ministra Isabel Gallotti. Segundo ela, para se analisar a questão da legitimidade da CEF, devem ser avaliadas as circunstâncias em que a entidade concede os financiamentos habitacionais, bem como a natureza e a extensão de suas obrigações contratuais em cada caso.

*A ministra sustentou que a CEF não tem responsabilidade por vício em construção, por exemplo, quando atua como mera financiadora de imóveis comprados já prontos pelo mutuário ou erguidos por construtora que ele mesmo escolheu, **diferentemente de quando atua como executora de políticas públicas de moradia para a população de baixa renda – situação em que a instituição estatal assume diferentes níveis de responsabilidade, de acordo com a lei e a regulamentação de cada tipo de operação.***



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

Segundo o entendimento da ministra Gallotti, a questão da legitimidade passiva da CEF no âmbito do SFH depende do tipo de financiamento e das obrigações assumidas com o mutuário. A entidade pode atuar como mero agente financeiro – a exemplo de outras instituições financeiras públicas ou privadas, concedendo financiamentos para famílias de renda média e alta, e nesse caso não responde por defeitos de construção – ou como executora de políticas públicas.

*Quando atua como agente financeiro em sentido estrito – afirmou a ministra –, a previsão contratual e regulamentar de fiscalização da obra destina-se ao controle da aplicação dos recursos emprestados em cada etapa, como condição para a liberação das parcelas subsequentes. **Quando, além de agente financeiro, a CEF é promotora ou executora do empreendimento, sua responsabilidade deverá ser examinada de acordo com a legislação de regência e o contrato.***

“Fosse o caso de atribuir legitimidade à CEF nas causas em que se discute vício de construção de imóvel por ela somente financiado, deveria a entidade figurar no polo ativo da demanda, ao lado dos mutuários”, ressaltou a ministra. Isso porque a CEF tem interesse direto na solidez e perfeição da obra, uma vez que os apartamentos lhe são dados em hipoteca.”

Da mesma forma, fundamental se eleve o cenário de provas a ponto de suficiente revelação dos limites do litígio deflagrado, em termos de objetivo alcance das casas que contaminadas como a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

corresponderem exatamente aos imóveis periciados – nem mais, nem menos – afinal impregnada de fundamental zelo a r. diligência judicialmente comandada logo aos primórdios da causa, fls. 449/468, ao rumo de quê os imóveis efetivamente detectados maculados sob óptica demandante, fossem identificados, o que culminou com o r. laudo vistoriador, fls. 541, 658, 856, 943, 1022, 1106, 1183, 1325, 1420, 1500 e 1585, base (como visto) ao alentado instrumento probante pericial (fls. 2.158), então ao depois vigorosa e suficientemente produzido ao bojo do litígio.

Deveras, a r. perícia com especificidade detectou/constatou erros passíveis de corrigenda e assim viabilizadores, oportunamente, de uma regular habitabilidade aos imóveis envoltos.

É dizer, com fortuna prestou-se o presente feito a palco revelador da ilicitude ao longo dos anos perpetrada, em aqui reconhecida sujeição passiva dos construtores (a pessoa jurídica e seus dois representantes, também réus), bem assim dos entes públicos COHAB e Caixa Econômica Federal – CEF, cujo então deficitário acompanhamento edificador culminou, pois sim, com a entrega de imóveis sobre os quais fartamente a repousar conjunto de falhas evitáveis lá em seu nascedouro, evidentemente ainda que se



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

considerando o equivocado (ou eventual mau) uso da coisa, por seus moradores.

Neste passo, sobremais, finque-se inoponível tenha lá atrás, no tempo, sido oportunizado um embrionário período de “experimento” pelos habitantes em tela, cuja contratação civil prestacional em nada a lhes retirar a inerente vulnerabilidade, pois, por veemente, não dotados/não vocacionados/não “contratantes” a tanto como profissionais da construção civil, mas ali assentados enquanto moradores, enquanto ocupantes das unidades habitacionais em cena, nuclearmente, todos ao anseio, inerente aos humanos, da conquista por um teto próprio, um espaço ao qual a si e a seus familiares se possa (ainda que futuramente, em segmento dominial) afirmar “minha casa”, de indescritível revelação do tão sonhado bem-estar, bem impalpável, incorpóreo, mas de pacificação/equilíbrio/esteio fundamentais ao seio social, inclusive.

Logo, todo o contexto de provas ao feito produzido evidencia a parcial razão ao intento cognoscitivo ajuizado, impondo-se assim condenação dos construtores referidos, da COHAB e da CEF, solidariamente, aos deveres de fazer com felicidade descritos ao item a), fl. 38 da prefacial, providências estas vitais a que se regularize a situação de cada qual dos imóveis aqui em perícia identificados abalados,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

obviamente inclusive em alcance aos outros dois bens, cujos moradores deles retirados, como já identificado ao presente, o situado à rua Carlos Linhares Roda, nº 3-107, e o à rua Carlos Linhares Roda, nº 4-47, fl. 1735.

Sobremais, ao âmbito da clássica distinção civilística entre o que necessário, o que útil e o que voluptuário, unicamente voltados os comandos condenatórios, neste julgamento sentencial lançados, ao primeiro ângulo, de reparos estruturais, comprovados em perícia, que relacionados a cada habitação assim constatada.

Por conseguinte, sem êxito intencionados “danos materiais”, diante da r. perícia confeccionada, não se revelando suficiente o presente feito a que os elementos civilísticos estruturais, inerentes a referido clamor, tenham se consumado em efetivo sobre cada mutuário, ora então convalidados os ônus financeiros sobre retratados construtores, CEF e COHAB, também solidariamente, ao tema do custeio das prestações ao período no qual vigorou/vigorar a r. liminar suspensiva do pagamento das prestações, hoje revogada em substancial medida.

Neste passo, com justeza aqui confirmados os honorários periciais como postulados pelo Expert às fls. 2351/2352, R\$ 57.660,00, ao seu todo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

responderão também solidariamente os implicados construtores, CEF e COHAB, em desembolso (com atualização monetária desde o r. laudo até seu efetivo pagamento).

Ao mais, então, ausentes reflexos sucumbenciais, diante da via eleita e dos contornos dos autos.

Refutados se põem os demais ditames legais invocados, tais como art. § 6º da CF, arts. 2º, “caput”, 3º, “caput” e § 1º, 4ºII e II, alínea d), 6º, VI, VII e X, 7º, 12, 18, 20, I, II e III, §§ 1º e 2º, 22, 24, 25, 51, I, do CDC, arts. 15, 20, 28, 186, 187, 188, 187, 389, 395, 618, 884, 927, 931, 937, 942, 944, 946, 947 e 1003, do CC e arts. 3º, 6º, 77, III, 78, 221, I, 267, VI, 269, IV, 301, VIII, do CPC.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente o pedido**, na forma aqui estatuída, **ratificadas as decisões** nesta data proferidas nestes autos, em parcial manutenção da r. liminar de fls. 449 e em parcial emanção liminar de fazer, envolta no respectivo cronograma de execução.

PRI

Bauru, de de 2011



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

3ª Vara da 8ª Subseção Judiciária – Bauru – SP 0003825-
63.2005.403.6108

José Francisco da Silva Neto
Juiz Federal

PV – Sentença Cível

Q – Quinta da Bela Olinda

C - Construção

N - Núcleo Habitacional

H – Habitação

P – Prescrição Construção

A – Art. 618, Código Civil Brasileiro