



CONCLUSÃO

Em 06 de julho de 2016 faço os presentes autos conclusos a MM^a. Juíza Federal. Eu, *[Assinatura]*, Analista/Técnico Judiciário, RF 6460.

Processo nº 0014577-35.2016.403.6100

Registro nº. 188 /2016

Trata-se de ação civil pública com pedido de tutela de urgência, ou de forma alternativa, de evidência, proposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, visando à condenação da ré, em obrigação de fazer, consistente em promover a reparação de todos os vícios de construção constatados no Residencial Guaianazes, especialmente para que repare as rachaduras e trincas nas áreas comuns e nas unidades; repare os problemas relacionados à infiltração de água nas áreas comuns e nas unidades; repare os vazamentos de canos hidráulicos e promova o conserto dos revestimentos afetados; solucione o problema de corrosão da ferrugem das janelas; solucione o problema de entupimento dos dutos de gás, promovendo a chegada do gás em todas as unidades; construa parte do muro que circunda o imóvel até a altura prevista no Memorial Descritivo do mesmo, qual seja, 2 metros; promova o asfaltamento da área de circulação de veículos, conforme consta do Memorial Descritivo; promova o conserto do abrigo de gás e da calçada perimetral.

O autor afirma que, em 27 de outubro de 2011, foi instaurado o Inquérito Civil nº 1.34.001.006281/2011-2, a partir de representação que noticiava vícios de construção em unidade do Residencial Guaianazes. Salienta



que o representante afirmou ter feito reclamações à Caixa e à administradora do condomínio, entretanto, o problema não foi resolvido.

Alega que a Caixa, em virtude das reclamações, efetuou reparos no empreendimento em 2010 e em 2012/2013. Contudo, afirma que tais reparos se mostraram insuficientes e ineficientes, tendo em vista as conclusões do relatório técnico de vistoria nº 17/2013, efetuado pelo engenheiro do MPU em dezembro de 2013. Aduz que, em outubro de 2014, foi realizada uma segunda vistoria, que conforme o parecer técnico nº 24/2015/PGR/5ª CCR/MPF, concluiu que as anomalias anteriormente apontadas não haviam sido sanadas.

Destaca que tentou, junto a Caixa, a realização de acordo extrajudicial, bem como a formalização de Termo de Ajustamento de Conduta, ambos sem sucesso.

Argumenta que a Caixa apresentou laudo elaborado pela empresa de engenharia HGG Avaliações e, afirma que, de acordo com a vistoria realizada pela empresa contratada, constatou-se uma série de anomalias decorrentes de vícios construtivos. Dessa forma, o autor adverte que o próprio laudo apresentado pela empresa contratada pela Caixa admite que se referem a defeitos de construção na obra.

Por fim, entende ser indiscutível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso, bem como a inversão do ônus da prova.

A inicial foi instruída com documentos (fls. 22).

É o relatório.

Decido.

A tutela provisória pode ser fundamentada na urgência ou na evidência, a teor do art. 294 do Código de Processo Civil.

A tutela de urgência, prevista no artigo 300 do Código de Processo Civil, tem como requisitos a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia (art. 300, §2º, CPC).

Já a tutela de evidência somente deve ser concedida nas hipóteses previstas nos incisos I a IV do artigo 311 do Código de Processo Civil,



independentemente de demonstração de perigo ou risco ao resultado útil do processo:

"Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;

II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante;

III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa;

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente."

Conforme se depreende do parágrafo único do dispositivo supra, somente nas hipóteses dos incisos II e III do artigo 311 do Código de Processo Civil, a tutela de evidência poderá ser concedida liminarmente, ou seja, sem a prévia oitiva do réu.

O presente caso em nada se adequa às previsões contidas nos incisos II e III do artigo 311 do Código de Processo Civil, razão pela qual não há que se falar no deferimento da medida no atual momento processual.

Passo à análise do pedido à luz da tutela de urgência prevista no artigo 300 do Código de Processo Civil.

O objeto dos autos consiste, em suma, na reparação de vícios de construção, os quais, o autor atribui à ré a responsabilidade objetiva.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1^ª INSTÂNCIA

A responsabilidade da ré pelos vícios da construção de imóvel financiado pelo Programa de Arrendamento Residencial decorre da Lei nº. 10.881/2001, a qual impõe à Caixa Econômica Federal o dever de fiscalizar e definir os critérios técnicos acerca dos imóveis que integrarão o programa habitacional.

Contudo, os fatos relatados nos autos não dependem exclusivamente da prova documental trazida pelo autor, eis que o caso demanda o exercício do contraditório e de produção de prova pericial.

Isto porque não é possível, de plano, afirmar que todos os vícios apurados no Inquérito Civil decorram apenas de culpa da construtora, vale dizer, que não resultem de má utilização e/ou de falta da manutenção necessária por parte do arrendatário.

Conquanto o autor tenha demonstrado nos autos do Inquérito Civil que a própria ré tenha admitido vícios de construção de sua responsabilidade, inclusive efetuando reparos, por meio de construtora contratada, no que tange a vazamentos, infiltrações e adaptação do sistema de drenagem, nos anos de 2012 e 2013, ocorre que conforme enunciado pelo representante da ré, em reunião realizada em 29.07.2015, dentre os problemas relatados pelos laudos elaborados pelo analista do Ministério Público Federal, “constam as infiltrações e rachaduras, que, pelas fotos, identifica-se que são oriundas das prumadas. Informaram que podem ou não ser decorrentes de problema de construção, mas que realizará vistoria para constatar.” (fls. 482/485 dos autos de Inquérito Civil, conforme mídia juntada a estes autos às fls. 22).

Aliás, vale transcrever as demais explicações dos representantes da ré na ocasião:

“Que, em relação aos botijões de gás dentro dos apartamentos, os botijões de gás de 13 Kgs deveriam estar fora das unidades. Inclusive, o arquiteto da CEF informou que é proibida a manutenção desses dentro dos imóveis e, também, que é preciso realizar vistoria. Que, em relação à altura do muro de periferia, que estaria inferior ao Memorial Descritivo, o arquiteto da CEF informou que é



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA

28/08/2016

necessário realizar vistoria. Que, em relação ao asfaltamento da área de estacionamento, informaram os representantes da CEF que verificarão em Memorial Descritivo original e encaminharão a este Órgão Ministerial a cópia deste documento em 7 dias. Que, em relação à existência de caixa de esgoto sem vedação, informaram que essas caixas de esgoto são entregues pela CEF vedadas com cimento magro e que, provavelmente, estão abertas por necessidade de realizar manutenção e, que, nesses casos, cabe ao condomínio vedá-las após a manutenção.”.

Verifica-se, portanto, que não houve negativa da ré quanto aos danos existentes no imóvel, mas sem a vistoria necessária não será possível afirmar se todos os vícios decorrem da construção.

Ademais, embora este juízo não ignore a precariedade da construção, assim como a existência dos problemas narrados na inicial, inexiste risco de ruína ou desabamento do edifício e, do que consta no Inquérito Civil, os danos já existem há alguns anos, não se justificando a medida de urgência, ao menos por ora, com a ressalva de reapreciação da tutela após a audiência de tentativa de conciliação ou no caso de surgirem fatos novos no decorrer do processo.

Por tais razões, **INDEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA.**

Designo audiência de conciliação para o **dia 18.08.2016, às 14h30, neste Juízo**, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil.

Cite-se a ré, com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência da data da audiência.

Intime-se a autora, pessoalmente (art. 334, §3º do CPC).

As partes, que poderão constituir representante, por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir, deverão comparecer à audiência acompanhadas de seus advogados ou defensores públicos (art. 334, 9º e 10º do CPC).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1^ª INSTÂNCIA

O não comparecimento de qualquer das partes na audiência será considerado ato atentatório à dignidade da Justiça, com a sanção prevista no art. 334, parágrafo 8º do Código de Processo Civil.

Intimem-se.

São Paulo, 12 de julho de 2016.


ADRIANA GALVÃO STARR

Juiza Federal Substituta