



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - SEÇÃO DE SÃO PAULO

6ª VARA FEDERAL DE CAMPINAS

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Autos nº 0009233-92.2015.403.6105

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Réu: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

SENTENÇA

Vistos.

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, qualificada à fl. 02, na qual se requer (a) seja declarada a nulidade de quaisquer editais de credenciamento pela ré para gestão de condomínios do Programa de Arrendamento Residencial – PAR nos municípios de atribuição da Subseção Judiciária de Campinas, ou sob gestão da Superintendência da CEF em Campinas; (b) seja determinada a não renovação de todos os contratos celebrados com base nos editais de credenciamento; (c) seja determinado à ré que se abstenha de utilizar a modalidade de credenciamento para a contratação de empresas administradoras de condomínios vinculados ao PAR, precedendo tais contratações, obrigatoriamente, de licitação, na forma da legislação aplicável; (d) seja a ré condenada a adotar, em todos os contratos de administração de condomínios vinculados ao PAR, critérios que permitam o controle social dos moradores sobre a atividade da administradora, inclusive com a possibilidade de rescisão do contrato em caso de insatisfação, e a implementar os mecanismos previstos contratualmente, disponibilizando publicamente o resultado



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO

das avaliações; e (e) seja a ré condenada a indenizar os moradores dos condomínios vinculados ao PAR, em virtude do potencial prejuízo causado pela não realização de licitação para a contratação das administradoras dos condomínios e pelo descumprimento da Cláusula 5, do contrato administrativo, que previa a realização de pesquisa de satisfação dos condôminos, que nunca foi realizada.

Aduz o autor que, no exercício da gestão do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e visando garantir a manutenção deste, a ré procedeu à contratação de empresas para administração dos condomínios sem observar as regras de direito administrativo pertinentes.

Alega que a CEF deixou de licitar a contratação das empresas prestadoras de serviço, conforme exigência contida nos artigos 1º e 2º, da Lei nº 8.666/1993, e em afronta aos princípios da legalidade, moralidade e da obtenção da proposta mais vantajosa à administração; deixou de fazer constar dos contratos celebrados cláusulas que garantissem que o serviço prestado aos moradores fosse adequado, tivesse custo módico e que os próprios interessados contribuíssem para a fiscalização do trabalho do contratado; e deixou de proceder à avaliação de desempenho do contratado, em desacordo com cláusula contratual contida na avença por ela própria redigida.

Sustenta que tais ilegalidades foram constatadas especialmente no bojo do Inquérito Civil Público – IC nº 1.34.004.000734/2013-48, iniciado em virtude de representação de um dos moradores do Condomínio Residencial Sumaré II contra a sua administradora, e no qual se concluiu que as irregularidades apontadas eram recorrentes e também verificavam em relação às demais administradoras contratadas pela CEF.



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA FEDERAL - SEÇÃO DE SÃO PAULO

Pela petição de fls. 28/33 a CEF manifestou-se contrariamente à concessão da tutela de urgência requerida pelo autor.

A contestação da ré sobreveio às fls. 34/90. Foram aduzidas preliminares de ausência de formação de litisconsórcio passivo necessário e prescrição. No mérito, a CEF defendeu a legalidade da inexigibilidade da licitação e da contratação das administradoras pelo regime de credenciamento, bem como a ausência de comprovação de efetivo prejuízo aos arrendatários/condôminos, requerendo a improcedência dos pedidos formulados pelo MPF.

Réplica às fls. 93/107.

O feito foi saneado pelo r. despacho de fl. 108, tendo sido afastada a preliminar de ausência de formação de litisconsórcio passivo necessário.

O pedido de reconsideração formulado pela ré (fls. 109/110) fora indeferido, mas recebido como agravo retido pelo r. despacho de fl. 116.

É o relatório. DECIDO

Rejeito a preliminar de prescrição.

O evento danoso cuja reparação civil ora se pretende possui natureza continuada e, por ter sua ocorrência prolongada no tempo, não se verificou simplesmente no momento da contratação das empresas prestadoras dos serviços de administração dos condomínios do FAR sob a gestão da CEF na circunscrição do município de Campinas.

Pois bem. Considerando que se encontram presentes as condições da ação e que não há necessidade da produção de outras provas, passo ao julgamento antecipado do mérito.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO

A principal questão a ser dirimida corresponde à definição acerca da exigibilidade, ou não, de abertura de processo licitatório para a contratação de empresas prestadoras de serviço de administração dos condomínios do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que se trata do fundo financeiro privado criado pela CEF visando à operacionalização do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

Como se sabe, por incumbência legal, a CEF é agente gestora, executora do Programa de Arrendamento Residencial – PAR. Instituído pela Lei nº 10.188/01, este programa tem por objetivo, nos termos do art. 1º da Lei instituidora nº 10.188/2001, o "atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra dos imóveis."

Daí que cabe à CEF realizar os atos necessários ao atendimento ao público alvo, à operacionalização da seleção, à contratação, à cobrança e à substituição dos arrendatários e a administração dos imóveis e dos condomínios, de acordo com o previsto no art. 4º da Lei nº 10.188/2001.

Entretanto, os contratos firmados pela CEF para prestação de serviços têm natureza de contratos administrativos e, por esta razão, devem submeter-se à prévia licitação, na dicção dos artigos 1º e 2º, da Lei nº 8.666/1993.

A Caixa Econômica Federal é uma empresa pública, de finalidade e características próprias, cujos bens são considerados públicos, sujeita-se aos princípios da Administração Pública, que são aplicáveis para as suas atividades-fim. Os contratos que celebra têm por pressuposto lógico o exercício de função pública, como já apreciou o e. STF.

Não há, na hipótese dos autos (contratação de prestadoras de serviços de administração de condomínios), previsão de dispensa de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO

licitação e nem se verifica a inviabilidade de competição (artigo 25 da Lei nº 8.666/1993) alegada pela CEF.

A ausência de preço/valor fixo das tarifas de condomínio não inviabiliza a competição das candidatas, que proporão por qual percentual aceitam prestar seus serviços, nem que, para tanto, seja necessário atrelar o percentual proposto à média da arrecadação do condomínio, por exemplo.

Além disso, não é razoável a interpretação sugerida pela CEF de que a operação de arrendamento mencionada no parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188/2001 inclui a administração de condomínio, a dispensar a observância das disposições específicas da Lei Geral de Licitação.

A própria Lei nº 10.188/2001 dispõe:

Art. 6º. Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Lei, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico.

Ora, a redação do artigo supra deixa extreme de dúvidas que a administração dos bens não se encontra inserida no conceito de “arrendamento”.

Igualmente, com razão o MPF quando afirma que a Cláusula 4.12, que prevê remuneração da contratada limitada ao percentual de 10% sobre a arrecadação efetiva das taxas de condomínio, demonstra a inexistência de tentativa de obter a melhor proposta entre as empresas credenciadas. Além disso, a ausência de repetição do credenciamento e/ou sua reiterada prorrogação ocasionam garantia de mercado das empresas credenciadas, sem qualquer concorrência entre as credenciadas para obtenção da melhor taxa de remuneração.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO

Não prospera a alegação da CEF de que, se a pesquisa mencionada pelo próprio MPF aponta uma variação de remuneração das administradoras entre 5 a 10% das receitas ordinárias do condomínio, e que no caso concreto, em razão de as remunerações das empresas contratadas não ultrapassarem o limite de 10%, elas estariam de acordo com os percentuais praticados no mercado. Ora, o cerne da questão diz respeito à ausência de competitividade, e não ao percentual contratado por si só.

Portanto, forçoso reconhecer a aplicabilidade das regras da Lei Geral de Licitações às operações concernentes à administração dos condomínios residenciais do FAR.

Então, a possibilidade de a CEF escolher a empresa administradora, a quem caberá a prestação dos serviços de administração dos imóveis residenciais e condomínios e a gestão de contratos de arrendamento firmados no âmbito do PAR, não encontra amparo legal.

Por oportuno, verifico que a ausência de avaliação de desempenho prevista no contrato de prestação de serviço firmado com a empresa *Laluce Imóveis* pela CEF, administradora do Condomínio Residencial Jardim Sumaré II (contrato desde 04/11/2008 com prorrogações injustificadas), trata-se de informação acessória, por não estar em discussão contratos específicos, em razão da delimitação da demanda sugerida pelo próprio MPF à fl. 10.

Meramente informativa, pelo mesmo motivo, a alegada existência de Comissão Fiscal do condomínio Sumaré II (fl. 43) e de análise da *performance* das administradoras e a disponibilização de canais de telecomunicações como o SAC e Ouvidoria por parte da CEF.

Tais questões, especialmente relativas ao caso da *Laluce Imóveis*, são importantes para elucidação da situação de todos os



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO DE SÃO PAULO

contratos análogos, mas efetivamente não estão em discussão nestes autos.

Por sua vez, é de suma importância a informação (fl. 19) de que o primeiro e único edital de credenciamento de empresas especializadas em gestão de condomínio para imóveis do PAR se deu em 06/12/2008 e, até onde se tem notícia, o segundo edital foi lançado em 2013 (fl. 385).

Também importa a ausência de justificativa para as automáticas prorrogações contratuais, em violação ao artigo 57, §2º, da Lei 8.666/1993 (fls. 359/360), bem como o fato de a CEF não ter ajustado sua conduta mesmo após expedição de Recomendação Ministerial, preferindo optar pela eliminação da referida pesquisa prevista no edital de credenciamento, por revisão (fl. 364).

Ora, tais constatações denotam que os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência não estão recebendo a necessária atenção por parte da CEF, o que impõe a revisão da forma e dos termos das contratações futuras.

Por derradeiro, improcede o pedido indenizatório formulado pelo *Parquet*, vez que baseado em “potencial prejuízo”. Eventuais insatisfações dos condôminos e má administração dos condomínios por parte das empresas credenciadas deveria ter sido concretamente comprovada, não havendo como presumi-las.

Ante todo o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para determinar que a CEF abstenha-se de utilizar a modalidade de credenciamento para contratação de empresas prestadoras de serviço de gestão de condomínios do PAR nos municípios de atribuição da Subseção Judiciária de Campinas, ou sob gestão da Superintendência da CEF em Campinas; abstenha-se de renovar os contratos celebrados



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - SEÇÃO DE SÃO PAULO

com base nos editais de credenciamento; submeta as novas contratações a procedimento licitatório, na forma da legislação aplicável; adote critérios que permitam o controle social dos moradores sobre a atividade da administradora, inclusive com a possibilidade de rescisão do contrato em caso de insatisfação, implementando os mecanismos previstos contratualmente, com a disponibilização pública do resultado das avaliações.

Ante a sucumbência mínima do MPF, condeno a CEF ao pagamento de custas e honorários advocatícios, fixados estes em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa, devidamente atualizado.

P.R.I.

Campinas, 29 de junho de 2018.

Renato Câmara Nigro
Juiz Federal Substituto