



## CEF paga por vício na construção de imóvel que financiou

A Caixa Econômica Federal terá que pagar R\$ 18 mil a título de danos morais a um mutuário, em virtude de vícios na construção de um imóvel financiado pelo banco estatal. A decisão é do juiz José Arthur Diniz Borges, do 2º Juizado Especial Federal de Niterói.

O juiz entendeu que a responsabilidade do agente financeiro não é subsidiária, mas sim solidária com a Construtora, uma vez que é obrigação da financeira fiscalizar todas as etapas do empreendimento antes da liberação das respectivas parcelas e sempre com o aval da Comissão de Obras, composta por representantes dos condomínios.

Segundo consta dos autos, o apartamento adquirido por Levy Pinto de Castro Filho, advogado que entrou com a ação em causa própria, não tinha a menor condição de ser habitado. O empreendimento Condomínio Varandas de Pendotiba, em Niterói, Rio de Janeiro, foi entregue pela Construtora Técnica Engenharia Ltda aos compradores com fios expostos, sem saneamento e sequer com o Habite-se.

“Verifico que o dano moral sofrido pela parte autora é grave a ponto de lhe ter trazido graves constrangimentos, aborrecimentos, aflições, angústias, gerados não só pelo fato de ter adquirido um imóvel sem condições de habitabilidade, situação esta que teve o condão de transformar o sonho da casa própria em verdadeiro pesadelo, como também de ter sido submetido a situações de real insegurança, advindas da falta da fiscalização, quer da Construtora, quer da CEF”, justificou o juiz em sua sentença.

“Considero também o fato da CEF usar de sua suposta seriedade no trato com os Contratos do Sistema Financeiro da Habitação para servir de chamariz para os consumidores que confiaram no seu respaldo e na sua eficiência, princípio constitucional a que está atrelada tratando-se, como se trata, de empresa pública”, afirmou.

Além de abrir um precedente em primeira instância, a decisão de Borges confirma a posição que vem sendo defendida pelos tribunais superiores, em especial, pelo Superior Tribunal de Justiça, no sentido da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, já que as operações básicas da construção e do financiamento não admitem cisão. O que muda o ultrapassado entendimento sobre a matéria, no sentido de que o agente financeiro só responde pelo mútuo contratado.

Em sua sentença, o juiz federal sugere, ainda, que a CEF instaure imediatamente sindicância interna para apurar supostas irregularidades no contrato entre o banco oficial e a construtora, que foi alvo, a partir de 2002, de uma série de pedidos de falência.

**Processo 2003.51.52.007078-0**

**Leia a íntegra da decisão**

**2º JUIZADO ESPECIAL FEDERAL DE NITERÓI**



JUIZADO ESPECIAL – PROCESSO 2003.5152007078-0

AUTOR: LEVY PINTO DE CASTRO FILHO

RÉU: CEF-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

JUIZ FEDERAL: DR. JOSÉ ARTHUR DINIZ BORGES

SENTENÇA

Dispensado o relatório, conforme art. 38 da Lei 9.099/95 c/c art. 1º da Lei 10.259/01, decido.

Trata-se de ação proposta em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, segundo o procedimento da Lei 10.259/01, por meio da qual pleiteia o autor que seja condenada a CEF a pagar-lhe indenização no valor de 60 (sessenta) salários mínimos a título de danos morais, tendo em vista alegado prejuízo havido em decorrência da aquisição da unidade nº 205, do bloco IV, do Condomínio Varandas de Pendotiba, situado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, 695 – Pendotiba – Niterói.

Aduz como fundamento de seu pedido, que, **em 07/11/2000**, assinou com a Construtora Técnica Engenharia Ltda, representada pela Empresa Tempo Imóveis, Termo de Adesão do Empreendimento Vinculado denominado Varandas de Pendotiba, cujo financiamento e acompanhamento ficaria a cargo da CEF; que, em 23/05/2001, foi assinado Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, com Alienação Fiduciária em Garantia, dentro do Programa PRODECAR da Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/97, tendo como partes os Vendedores José Geraldo Tostes Caldas e sua mulher, como comprador o autor, como Construtora/Fiadora a Técnica Engenharia, e **como Credora/Fiduciária a Caixa Econômica Federal**; que, **em 21/05/2002**, foram entregues as chaves dos apartamentos aos respectivos proprietários sem as mínimas condições de habitabilidade, com riscos reais de higiene e segurança, fatos que renderam ensejo a diversas comunicações à construtora e à ré para as providências necessárias ao término da obra, bem como ao acionamento de diversos órgãos públicos, tendo sido constatado, em razão destes fatos, inexistir em favor do empreendimento em questão Habite-se de Saúde, que deveria ser expedido pela Secretaria de Vigilância Sanitária e ausência de certificado de aprovação do empreendimento, que deveria ser expedido pelo Corpo de Bombeiros, tendo sido encontradas, ainda, uma série de irregularidades decorrentes da construção pela Defesa Civil Municipal; Saliencia, outrossim, que, diante de tais circunstâncias, não poderia a CEF concluir que a obra estava completamente terminada, nem ter liberado para a Construtora, **em 24/09/02**, a Nota Promissória oferecida como contragarantia na contratação do Seguro de Término de Obra do empreendimento, tendo sido, portanto, negligente na obrigação de ser garante da certeza e da segurança jurídica na compra e venda do imóvel em questão.

Citada, a CEF, sustenta a sua ilegitimidade passiva ad causam, aduzindo, para tanto, que é mero agente financeiro, funcionando como Credora/Fiduciária, e que a discussão a que se prende o autor diz respeito



à esfera do relacionamento existente entre comprador/construtor, devendo ser, portanto, a este dirigida. No mérito, aduz ser inaplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor. Sustenta, outrossim, que a parcela final do financiamento só foi liberada após o aceite da Prefeitura Municipal de Niterói e após vistorias realizadas por profissionais qualificados. Sustenta, assim, que não logrou o autor provar qualquer motivo ensejador de reparação civil;

### **PRELIMINAR. Legitimidade passiva *ad causam*.**

Inicialmente, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva invocada pela CEF, porquanto o agente financeiro possui legitimidade para figurar no pólo passivo das ações movidas pelos mutuários adquirentes de unidades residenciais por ela financiadas, com o objetivo de apurar sua responsabilidade pelos prejuízos que lhes forem causados em virtude de má construção e da deficiência de fiscalização das obras (nesse sentido: REsp – 67.177-RS, DJ de 06.05.96, Rel. Min. Peçanha Martins; REsp 85.790-BA, DJ de 19.08.96, Rel. Min. Demócrito Reinaldo; AG. Rg. no Ag. 102.366-PR, DJ de 26.08.96, Rel. Min. Hélio Mosimann, REsp. 71.161-DF, Rel. Min. Milton Pereira; DJ de 18.03.96 e REsp 39.151-ES, DJ de 21.03.94, Rel. Min. Demócrito Reinaldo.

Ainda nesse sentido transcrevo a ementa que se segue:

**PROMESSA DE VENDA E COMPRA. AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL MEDIANTE FINANCIAMENTO (SFH). VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE DE PARTE DO AGENTE FINANCEIRO. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO E DE FINANCIAMENTO. INTERDEPENDÊNCIA. O agente financeiro é parte legítima** na ação de resolução contratual proposta por mutuários em virtude de vícios constatados no edifício, dada a inequívoca interdependência entre os contratos de construção e de financiamento.

“A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança” (REsps n. 51.169-RS e 647.372-SC).

Recurso especial conhecido e provido.

(STJ — Resp 331340 — DF – 4ª Turma, dec. em 02/12/2004 — Rel. Min. Barros Monteiro. DJ de 14/03/2005 – pág. 340) *sem grifos no original*

### **MÉRITO**

Adentrando no mérito propriamente dito, não é possível, na perspectiva que a ré procura situar o debate, fracionar o contrato de aquisição da casa própria, identificando elementos de outros contratos típicos, como a compra e venda ou o mútuo hipotecário, a fim de eximir-se, quer de sua responsabilidade pelos vícios da coisa financiada (casa própria), quer da sua função precípua de garantidora do término do empreendimento que financia, ao argumento de ser simples cessionária do crédito da construtora.



Esta incursão no conteúdo do negócio, fracionando-o em partes e parceiros distintos, não se afigura legítima em processos do âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, tratando-se, como se trata, de um contrato misto.

Como preleciona Mário Júlio de Almeida Costa (Direito das Obrigações, nº 32.1, p. 253, 4ª edição, Coimbra, 1984), “os contratos mistos identificam-se pela reunião num único contrato das características de dois ou mais contratos, total ou parcialmente regulados na lei”. Esta também é a definição de Antunes Varela ( “Das obrigações em geral”, vol. 1, nº 67, p. 281, 5ª edição, Coimbra, 1992) e de Orlando Gomes (“Contratos”, nº 77, p. 121, 5ª edição, Rio de Janeiro, 1975).

Em princípio, os elementos estruturais de um contrato podem ser identificados e relacionados com tipos nominados de tráfico jurídico, permitindo sua decomposição. Porém, nem sempre isto se revelará possível. Não raro, os componentes do contrato misto encontram-se de tal modo amalgamados que se fundem organicamente numa figura nova e unitária, a que as concepções da vida atribuem já uma certa tipicidade.

É o que ocorre no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, quando se realiza negócios idênticos aos comprovados no processo. Conquanto seja possível isolar cada elemento em particular, **as operações básicas da construção e do financiamento não admitem cisão**, porquanto perderam a autonomia e simetria com a tipologia usual. Elas se fundiram, sem prejuízo de certas variações, num tipo novo: **o negócio de aquisição da casa própria**.

Assim, se a CEF esteve envolvida no empreendimento desde o seu início até a venda da obra, e se o contrato é único e infracionável, a posição da ré perante o autor não é diversa daquela desempenhada pela Construtora. Há no caso uma **solidariedade** entre eles que decorre do próprio negócio – um só, e não dois – o qual foi ajustado como “negócio de aquisição da casa própria”, pressuposta a observância das normas do Sistema Financeiro da Habitação (nesse sentido voto proferido pelo eminente Juiz Sílvio Dobrowolski, do TRF – 4ª Região, nos Embargos Infringentes nº 89.04.06962-9).

Para corroborar tal entendimento, convém atentar para o fato de que o autor só contraiu obrigações mediante a celebração do contrato de mútuo com o único objetivo de adquirir a casa própria (coisa financiada), ou seja, o contrato de mútuo, ao contrário do que defende a ré, não encontra fim em si mesmo com a entrega da importância ao mutuário. Também não converge para qualquer outro destino que não seja o de aquisição da casa própria, sendo, portanto, o comprador/mutuário o destinatário final da operação. Somente por esta razão, vale dizer, somente com o objetivo de receber o empreendimento completamente terminado, concordou o mutuário em pagar todos os altos encargos inerentes ao contrato celebrado, conforme previsão inserta na cláusula décima quinta (fl. 159), esperando contar, certamente, com o aporte da CEF e, eventualmente, com o seguro contratado por esta para garantir o cumprimento das cláusulas previstas no respectivo Instrumento de Compra e Venda e Mútuo.



Sobre o tema da solidariedade, convém trazer à lume os preceitos dispostos no Novo Código Civil, cujo teor veio a repetir muitas das disposições contidas no Código Civil de 1916, *in verbis*:

“Artigo 264. Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado à dívida toda”.

Como a solidariedade não se presume, resultando da lei ou da vontade das partes (artigo 265 do C.C.), remete-nos o legislador às disposições contidas no Capítulo V, do Livro I (DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES), assim dispondo:

*“Art. 258. A obrigação é indivisível quando a prestação tem por objeto uma coisa ou um fato não suscetível de divisão, por sua natureza, por motivo de ordem econômica, ou **dada a razão determinante do negócio jurídico**”.* (sem grifos no original)

“Art. 259. Se, havendo 2 (dois) ou mais devedores, a prestação não for divisível, cada um será obrigado pela dívida toda.

Parágrafo único. O devedor, que paga a dívida, sub-roga-se no direito do credor em relação aos outros coobrigados”.

Vê-se, portanto, que, na verdade, não se está diante de um contrato normal, típico, que envolve construção de imóvel, compra e venda e financiamento pela carteira hipotecária. Nestes há uma relação jurídica sem qualquer tipo de incentivo, valendo o trato direto das partes envolvidas no negócio.

Nos contratos pelo Sistema Financeiro da Habitação a situação é completamente diversa. Primeiro, existe uma participação incentivada do Poder Público, responsável pelo funcionamento dos programas de habitações populares; segundo, o agente financeiro entra como delegado do órgão central que gerencia o Sistema Financeiro da Habitação; terceiro, nessa condição o agente financeiro compromete-se a obedecer as regras do Sistema Financeiro da Habitação, ou seja, ele participa como agente descentralizado do órgão público gestor do Sistema; quarto, as regras emanadas do órgão gestor garantem a credibilidade das operações, particularmente considerando o interesse público envolvido no negócio de aquisição de casas pela população de baixa renda. Com esse cenário, o contrato no Sistema Financeiro da Habitação tem a peculiaridade de alcançar o agente financeiro como **co-responsável pelo negócio**. Entender de forma diversa, seria autorizar a oportunidade de todo tipo de manobra financeira, considerando que os financiamentos destinam-se aos estratos de menor renda e, portanto, poderiam ser abastecidos com material de qualidade inferior a que foi programada; poder-se-ia, também, considerar determinadas obras como acabadas, quando nelas não foram investidos todos os recursos disponibilizados, em contrariedade ao memorial descritivo, tudo passando, na esteira da tese esposada pela ré, ao largo da responsabilidade fiscalizadora dos agentes financeiros, que não têm, vale repisar, apenas a função de repasse dos recursos, mas, também, a de fiscalização, o que quer dizer, a de acompanhamento para que a liberação dos recursos seja feita em obediência aos termos do contrato. Se não a realiza como deveria, dúvida não pode haver sobre a sua responsabilidade.



Nesse sentido, ainda, trago à colação as ementas dos Acórdãos que se seguem:

**PROMESSA DE VENDA E COMPRA. AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL MEDIANTE FINANCIAMENTO (SFH). VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE DE PARTE DO AGENTE FINANCEIRO. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO E DE FINANCIAMENTO. INTERDEPENDÊNCIA.** O agente financeiro é parte legítima na ação de resolução contratual proposta por mutuários em virtude de vícios constatados no edifício, dada a inequívoca interdependência entre os contratos de construção e de financiamento.

– “A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a *solidariedade do agente financeiro* pela respectiva solidez e segurança” (REsps n. 51.169-RS e 647.372-SC).

Recurso especial conhecido e provido.

(STJ – Resp 331340 – DF – 4ª Turma, dec. em 02/12/2004 – Rel. Min. Barros Monteiro. DJ de 14/03/2005 – pág. 340)

**RESPONSABILIDADE CIVIL. AGENTE FINANCEIRO. DEFEITOS NA OBRA FINANCIADA. PRECEDENTE DA CORTE.**

1. Como já decidiu esta Terceira Turma, a “obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a **solidariedade do agente financeiro** pela respectiva solidez e segurança” (REsp nº 51.169/RS, Relator o Ministro Ari Pargendler, DJ de 28/2/2000).

2. Recurso especial não conhecido.

(STJ – Resp 647372 – 3ª Turma, dec. em 28/06/2004 – DJ de 16/08/2004 – pág. 260. Relator Min. Carlos Alberto Menezes Direito) *sem grifos nos originais*

É certo afirmar, então, que a liberação de qualquer parcela implica em que a CEF está a reconhecer a regularização na execução da obra, inclusive quanto à aplicação dos materiais com a qualidade prevista no projeto. Essa aliás, é a dicção que se extrai da cláusula vigésima primeira do contrato em questão, que assim dispõe:

**“CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS PELA CAIXA – Para acompanhar a execução das obras a CAIXA designará um profissional engenheiro/arquiteto, a quem caberá vistoriar e proceder a mensuração das etapas efetivamente executadas, para fins de liberação de parcelas”.** (sem grifos no original)

Convém não olvidar, aliás, que o estabelecimento de uma legislação especial, com a moderna estruturação do Plano Habitacional (lei 4.380, de 21.8.64), complementada pela Lei de Incorporações (Lei 4.591, de 1965), foi fruto de um movimento para uma regulamentação mais severa e rígida das operações imobiliárias, pois assistíamos a uma série de irregularidades, fraudes, abusos e verdadeiros



casos de usura decorrentes de contratos leoninos, operações não denominadas e atípicas, não previstas por lei e que muitas vezes deixavam o adquirente sem qualquer espécie de proteção jurídica (“Obrigações e contratos” – Arnoldo Wald – 7ª ed. – p.145)

Ao financiador, portanto, compete controlar o empreendimento desde seu início, fiscalizando o curso das obras e zelando pela correta aplicação dos recursos sob sua gestão. Para tanto, recebe até taxa de acompanhamento e taxa de vistoria extraordinária (cf. cláusula décima do contrato – fl. 158). Deve, com base neste raciocínio, apontar as irregularidades e determinar as respectivas correções à empresa encarregada da obra. Tais atribuições que lhe são inerentes faz com que, no cotidiano da vida, qualquer pessoa que vá comprar um imóvel com recursos obtidos no Sistema Financeiro da Habitação, suponha, e supõe realmente no mais das vezes, que a instituição financeira que fez por aportá-la esteja comprometida com a solidez da respectiva construção. A solidariedade entre os que participam do empreendimento é até condição para o efetivo resgate dos empréstimos, porque o comprometimento dos agentes financeiros induzirá o financiamento de unidades residenciais sólidas e seguras a inibir, conseqüentemente, a realidade de construções mal feitas que fazem evaporar as garantias hipotecárias.

Nesse sentido, aliás, observa-se pelos documentos adunados aos autos, às fls. 9 e 179, que a CEF noticiou publicamente que o financiamento da casa própria no conjunto habitacional em questão – com todos os altos encargos, vale repisar, que o mesmo garante -, estaria garantido com seguro de término de obra. Assim sendo, o consumidor tem o direito de ver sua obra concluída, quer por meio do cumprimento espontâneo da avença por qualquer parceiro envolvido no contrato, quer por meio do acionamento do seguro em questão, consoante previsão inserta na cláusula vigésima do contrato (fl. 160), na exata medida em que deve ser protegido contra toda publicidade enganosa e abusiva (art. 6º, inciso IV, da Lei 8.078/90).

Por oportuno, cabe frisar que a relação entre as partes é classificada como consumerista, pois tem em um dos pólos um consumidor (pessoa que utiliza serviço como destinatário final — art. 2º, da Lei 8.078/90) e no outro um fornecedor (pessoa que desenvolve atividade de prestação de serviço de natureza bancária – art. 3º caput e § 2º, da Lei 8.078/90). Desta forma, é perfeitamente aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

Nessa esteira, convém transcrever o ensinamento de Alcio Manoel de Sousa Figueiredo, em sua obra “Cálculos no Sistema Financeiro da Habitação”, Editora Juruá, 11ª edição, págs 65 a 67:

*“Com efeito, o requisito para se saber se o mutuário do Sistema Financeiro da Habitação é consumidor, restringe-se saber se a operação de crédito efetuada pelo agente financeiro está protegida nas relações de consumo e se o agente financeiro, efetivamente, presta serviços.*

O agente financeiro ao pactuar o contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação, exerce duas atividades: a primeira, a concessão do crédito. A segunda, a aprovação de financiamento ao mutuário obedecendo às normas do SFH e a prestação de um serviço contínuo com prazo de duração equivalente ao número de meses do financiamento.



Com efeito, as atividades do agente financeiro estão sedimentadas em ambos os conceitos estabelecidos nos §§ 1º e 2º do artigo 3º do CDC: o produto: a concessão do crédito; o serviço: aprovação do financiamento e a prestação de serviço contínuo até o termo final do contrato.

Assim, o agente financeiro empresta o dinheiro ao mutuário para que este possa adquirir a moradia própria, pagando o referido financiamento em um determinado número de prestações mensais, ou seja, o mutuário é o “destinatário final” do crédito tomado do agente financeiro. Isto quer dizer que o mutuário ao receber o dinheiro não o utiliza para atividade econômica, mas tão-somente para aquisição da casa própria, ou melhor, utiliza a outorga do crédito como destinatário final.

Ora, o tomador de um empréstimo bancário, que o utiliza para implementar as vendas de sua empresa, cujo objetivo do empréstimo é uma outra atividade econômica, não se enquadra como destinatário final. Denota-se, portanto, que o mutuário, ao receber o crédito do agente financeiro, não aplica o crédito outorgado na atividade econômica, sendo portanto, o destinatário final do crédito tomado. Aliás a teor do art. 29 do CDC, equiparam-se ao consumidor aqueles que estejam expostos às práticas comerciais protegidas pelo Código.

*Destarte, o contrato de mútuo do SFH tem por finalidade o crédito de dinheiro, que naturalmente é utilizado para a aquisição da casa própria, cujo crédito constitui “relações jurídicas de consumo”.*

(...)

Enfim, os agentes financeiros são considerados fornecedores de produtos e serviços, sendo que as operações bancárias estão expressamente previstas entre as atividades prestadas no mercado de consumo, na forma do art. 3º, da Lei 8.078/90.”

Destarte, não cabe ao intérprete criar restrições à aplicação de um diploma legal que não foram previstos pelo legislador. O Código de Defesa do Consumidor, deve, pois, ser aplicado às relações de consumo, tal qual a existente entre as partes, conjuntamente com as normas específicas aplicáveis à matéria em comento.

Dessa forma, atento ao que preceitua o artigo 51, incisos III e IV, do Código de Defesa do Consumidor, reputo nula de pleno direito o parágrafo único, da cláusula vigésima primeira do contrato, diante da responsabilidade da CEF pelo resultado profícuo do empreendimento.



Por outro lado, a inversão do ônus da prova não é medida de aplicação automática, sendo necessário averiguar se há desproporcionalidade entre as partes que estão vinculadas pela relação de consumo e, ainda, se há verossimilhança da alegação da autora. Entendo estarem presentes ambos os requisitos, consubstanciando-se o primeiro não só na hipossuficiência do autor perante a instituição financeira, mas, principalmente no aspecto técnico, calcado na flagrante diferença de conhecimento e especialização entre as partes, inclusive quanto ao funcionamento do próprio sistema de financiamento; da robusta prova documental dos autos, infere-se também serem verossímeis as alegações da parte autora, razão porque entendo ser perfeitamente aplicável o art. 6º, inciso VIII, do C.D.C. Deve-se, pois, para facilitar a defesa pela parte menos favorecida nos autos, inverter-se o ônus da prova.

De todo modo, da análise da farta documentação adunada ao presente feito, salta aos olhos dos mais desatentos que, mesmo após ter expirado, em **23/04/2002** (doc. fl. 18), o prazo já prorrogado para a entrega da obra, havia inúmeras pendências para serem resolvidas junto ao empreendimento que o tornava imprestável à moradia (cf. docs. de fls. 19/21, datado de **05/06/2002**; de fls. 27/28, datado de **14/06/2002**, de fls. 29/31, datado de **28/06/2002**; de fls. 32/33, datado de **05/08/2002**; de fl. 34, de **23/10/2002**, de fl. 43, datado de **30/05/2003**, por meio do qual, infere-se ainda, que o autor, na qualidade de síndico, ratificou pedido já deduzido anteriormente (fl. 28) no sentido de ser acionado pela CEF o seguro e/ou fosse bloqueada por esta qualquer parcela recebível pela empresa construtora; doc. de fl. 51, datado de **06/06/03**; doc. de fl. 62, datado de **17/06/2003**). Mesmo assim a CEF, por meio do órgão integrante de sua estrutura interna denominado GIDUR/RJ – Apoio Desenvolvimento Urbano (Setor de Engenharia responsável pelo acompanhamento dos empreendimentos), informou, em **10/09/2002** (doc. fl. 63), que a construção do Condomínio Varandas de Pendotiba encontrava-se **com 100% de obra executada**, ou seja, **concluído**. Nesse diapasão, também liberou a Nota Promissória que servia de contragarantia oferecida pela Construtora Téckne no caso de necessidade de acionamento do seguro Término de Obra do empreendimento (docs. de fl. 65 e 124) e, *ipso facto*, tornou letra morta o direito dos mutuários de ter a obra efetivamente concluída, já que não mais podiam contar, quer com o referido Seguro, quer como o interesse da Construtora em terminar o empreendimento, considerando que esta já havia recebido todas as parcelas constantes do cronograma financeiro.

Para corroborar tais assertivas, que se encontram robustamente provadas nos autos, a CEF na sua peça de defesa, afirma, à fl. 78, que mesmo após a liberação da parcela final do financiamento para a Construtora, algumas irregularidades persistiram, fato que rendeu ensejo a novas vitórias com o objetivo de saná-las. Consoante o que ela mesma aduz, portanto, falhou no seu dever de fiscalização ao permitir que as chaves fossem entregues pela Construtora aos mutuários em 21/05/2002, ou seja, cerca de 4 meses antes de liberar a parcela final da obra, por considerar esta como terminada. E ainda assim declara, em 01/12/2003, época em que fora subscrita a peça defensiva, que, malgrado existam pendências a serem solucionadas no empreendimento, a solução destas “prende-se, primordialmente à esfera do relacionamento construtor/comprador”. Ora, não se trata de surgimento de novos problemas na obra, mas daqueles antes não solucionados, cuja existência estaria a impedir a liberação da parcela final do financiamento da construtora.

Diante deste cenário, indubitavelmente assiste razão ao autor ao afirmar que infundáveis dissabores teve



que suportar diante do fato de ter que conviver com o canteiro de obras por grande período. A esse respeito convergem os documentos já relacionados, precipuamente aqueles de fls. 29/31, que demonstram, inclusive, que o pagamento dos funcionários era feito nas dependências do condomínio, o que causava temor aos moradores sempre que a Construtora descumpria suas obrigações, diante do risco real de serem agredidos ou de terem seus apartamentos depredados. Ratifica esta afirmação o documento de fl. 61, do qual se extrai que existem ações ajuizadas no ano de 2002 de pedido de declaração de falência em face da Técnica, fato que está a indicar a sua iliquidez desde o ano em que estava sendo realizado o empreendimento.

Ora, frente a este quadro, que estava a apontar para o fato de que a empresa construtora passava por sérias dificuldades financeiras – perspectiva esta sobre a qual era a CEF constantemente comunicada pelos representantes do Condomínio -, maior preocupação deveria ter a ré de não deixar ao desamparo os compradores do imóvel e maior rigidez na fiscalização do empreendimento deveria ter imposto, a fim de que somente fosse liberado o gravame imposto à Técnica após o término efetivo da obra.

Outrossim, depreende-se da peça defensiva que a CEF sustenta ter liberado a parcela final do financiamento após o aceite da Prefeitura Municipal de Niterói, em **26/04/2002** (doc. 103), e vitorias realizadas por profissionais qualificados. Contudo, embora conste da cláusula vigésima terceira, letra “d” do Instrumento de Compra e Venda e Mútuo que a entrega da última parcela do financiamento ficaria condicionada à conclusão total da obra e da apresentação do “habite-se”, observa-se pelos documentos de fls. 177 e 178 que, **em maio de 2003**, ainda não tinha sido expedido em favor do empreendimento o “habite-se” pelo Corpo de Bombeiros e pela Vigilância Sanitária, fatos que por si só deveriam impedir a liberação da última parcela do financiamento pela CEF por questões de segurança, cabendo destacar que o Corpo de Bombeiros somente expediu o Certificado de Aprovação em **junho de 2003** (cf. doc. 178).

Outrossim, extrai-se dos documentos adunados aos autos que, mesmo diante do que dispõe a cláusula vigésima oitava do contrato celebrado, vale dizer, que o empreendimento encontrava-se segurado contra o risco de não conclusão da obra, e mesmo tendo sido por algumas vezes instada pelos representantes do Condomínio a acionar o Seguro, deixou a CEF de fazê-lo, preferindo apostar que lograria êxito as infundáveis discussões travadas entre a construtora, comissão de obra, síndico, das quais não raras vezes também participou, e, assim, fossem solucionados os sérios problemas advindos dos vícios de construção, cuja existência não foram, bem se diga, objeto de impugnação especificada pela parte ré que apenas afirmou que “algumas irregularidades persistiam”.

Assim, flagra-se a deficiência do serviço prestada pela CEF, quer no fato de não ter acionado o seguro, quer no que tange à liberação de parcela final e aceite de finalização da obra, já que diversas pendências ainda existiam referentes às obrigações da Construtora Técnica Engenharia Ltda, em processo PRODECAR.

Tratando-se de relação consumerista, para a responsabilização do fornecedor por falha do serviço, basta a existência do **fato**, do **dano** e do **nexo de causalidade** entre ambos.

Diante do que foi sobejamente demonstrado, dúvidas não podem haver sobre a existência dos três elementos da responsabilidade civil.



Cabe, apenas, tecer algumas considerações relativamente ao pedido de indenização por danos morais.

A Constituição da República de 1988, corroborando com o tema em questão, consagra a proteção ao bem moral, em seu artigo 5º, inciso X, *in verbis*:

“São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação.”

Sobre o assunto, nos ensina o ilustre Ministro do STJ, Eduardo Ribeiro de Oliveira, em Conferência pronunciada no 4º Simpósio Estadual de Direito, em 1996, publicada na Revista de Direito Renovar n.º 7, de 1997:

*“Haverá dano quando haja diminuição dos bens materiais ou morais de uma pessoa. Tratando-se dos primeiros, será, em tese, possível aferir sua existência com maior simplicidade. Terá ocorrido dano se houver uma diminuição patrimonial ou a frustração da justa expectativa de ganhos. Já os outros são de ter-se como verificados quando resulte uma sensação dolorosa, física ou psíquica, ou mesmo a simples privação do prazer. Creio que uma dessas conseqüências se haverá de ter como presente para que se possa falar em dano. Ou se causou uma diminuição, atual ou futura, dos bens materiais de alguém, ou se lesou o ofendido em seus sentimentos. Dando-se essa última hipótese, ter-se-á o dano moral.”*

No que se refere à questão da prova dos danos morais, é pacífico o entendimento sufragado pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual, provados os fatos, não se faz necessária a prova da ocorrência de prejuízos materiais:

**A indenização pelos danos morais independe de prova de prejuízos materiais.** Recurso especial conhecido e provido. (STJ, 3ª Turma, REsp 218.529/SP, Relator Ministro ARI PARGENDLER, DJ 22/10/2001).

Provado o ato ilícito e os efeitos provocados pelo dano moral na vítima, há de ser a mesma indenizada, devendo-se considerar, todavia, que na fixação do dano moral caberá ao magistrado evitar o enriquecimento sem causa do ofendido e punir a conduta do infrator. A indenização por danos morais, ademais, como se tem salientado, deve ser fixada em termos razoáveis, não se justificando que a reparação enseje enriquecimento indevido, com manifestos abusos e exageros.

Nos termos do Enunciado n.º 8, das Turmas Recursais do Rio de Janeiro, “A quantificação da indenização por dano moral levará em consideração, ainda que em decisão concisa, os critérios a seguir, observadas a conduta do ofensor e as peculiaridades relevantes do caso concreto:

I – dano moral leve – até 20 SM;

II – dano moral médio – até 40 SM;



III- dano moral grave – até 60 SM.”

Verifico, portanto, que o dano moral sofrido pela parte autora é grave a ponto de lhe ter trazido graves constrangimentos, aborrecimentos, aflições e angústias, gerados não só pelo fato de ter adquirido um imóvel sem condições de habitabilidade, situação esta que teve o condão de transformar o sonho da casa própria em verdadeiro pesadelo, como também de ter sido submetido a situações de real insegurança, advindas da falta da fiscalização, quer da Construtora, quer da CEF. Considero também o fato da CEF usar de sua suposta seriedade no trato com os Contratos do Sistema Financeiro da Habitação para servir de chamariz para os consumidores que confiaram no seu respaldo e na sua eficiência, princípio constitucional a que está atrelada, tratando-se, como se trata, de empresa pública (artigo 37, da CRFB).

Considero, ademais, o fato de que a CEF deu por concluído o empreendimento antes mesmo que a Comissão de Obra instalada desse o seu aceite, condição esta que condicionava a liberação das parcelas do financiamento, conforme observa-se pela cláusula décima nona do contrato (fl. 160). Assim, tal fato fez com que o autor, em sua defesa e na dos demais condôminos, enquanto síndico, tivesse que mobilizar tempo e recurso material, por diversas vezes, no sentido de buscar uma solução para os sérios problemas que os afligiam.

Há de ser considerado, por último, que, a CEF foi negligente no trato com o contrato celebrado, quer porque deixou de acionar o Seguro de Término de Obra, quer porque liberou a última parcela de financiamento para a construtora sem que o empreendimento estivesse efetivamente concluído, mesmo tendo participado por diversas vezes, antes de considerar terminado o empreendimento, das negociações travadas em sede administrativa com o objetivo de que as diversas pendências havidas fossem resolvidas pela Construtora, conhecendo, portanto, todos os vícios ainda existentes na construção.

Desta forma, sopesando tais parâmetros tenho por razoável a fixação da indenização por danos morais no equivalente a 60 salários-mínimos, vigentes na data de hoje.

## **DISPOSITIVO**

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar a Caixa Econômica Federal a **pagar** a quantia de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, a título de danos morais, devendo esta importância ser corrigida monetariamente a partir desta data até o efetivo pagamento e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde o evento danoso, em setembro de 2002, data em que foi considerada pela CEF como finalizada a obra no Condomínio Varandas de Pendotiba pela Construtora Técnica Engenharia Ltda (Verbete 54 da Súmula do STJ).

A CEF poderá, após o trânsito em julgado desta sentença, exercer seu direito de regresso em face do(s) seu(s) agente(s) que tenha (m) agido com dolo ou culpa, ou, ainda, em face da empresa Técnica Engenharia Ltda, se possível, haja vista a notícia nos autos de que a mesma foi dissolvida irregularmente.



Encaminhe-se cópia da presente sentença à **Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Niterói e Rio Bonito**, cujo endereço encontra-se à fl. 182, bem como ao M.P.F., a fim de instruir os autos do SOTC nº 1.30.005.000267/2004-02 e para as providências que julgarem cabíveis.

Diante da constatação de dissolução irregular da empresa Construtora após o término da obra e liberação dos recursos, e, ainda, considerando que a CEF tinha conhecimento, à época da referida liberação, de ações judiciais ajuizadas no ano de 2002 que envolviam pedido de decretação de falência da referida Construtora, remeta-se também cópia da presente sentença ao **Superintendente da CEF/Niterói**, a fim de que, se for o caso, instaure, imediatamente, sindicância interna para apurar se houve dolo ou culpa dos responsáveis pelo não acionamento do Seguro Término de Obra do empreendimento em questão e pela liberação da Nota Promissória que servia como contragarantia da Técnica Engenharia Ltda, tudo com o objetivo de que medidas administrativas sejam propostas com o fito de aperfeiçoar o Sistema de Financiamento de Habitação, de maneira que a CEF possa consolidar-se ainda mais como sinônimo de credibilidade e respeitabilidade perante os usuários de seus serviços.

Sem custas e sem honorários, na forma dos artigos 54 e 55 da Lei 9.099/95, excetuando-se a hipótese de recurso à Turma Recursal.

**P.R.I.**

Niterói, 20 de junho de 2005.

**JOSÉ ARTHUR DINIZ BORGES**

Juiz Federal

2º Juizado Especial Federal de Niterói

**Date Created**

21/06/2005