



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0025085-21.2008.4.03.6100/SP

2008.61.00.025085-5/SP

D.E.

Publicado em 25/06/2018

RELATOR : Desembargador Federal VALDECI DOS SANTOS
APELANTE : Caixa Economica Federal - CEF
ADVOGADO : SP172328 DANIEL MICHELAN MEDEIROS e outro(a)
APELADO(A) : Ministerio Publico Federal
PROCURADOR : MARCOS JOSE GOMES CORREA e outro(a)
No. ORIG. : 00250852120084036100 7 Vr SAO PAULO/SP

EMENTA

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. RELEVÂNCIA SOCIAL. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. MORADIA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. APELAÇÃO IMPROVIDA.

I - A preliminar de inadequação da via eleita, ao contrário do que sustenta a apelante, já foi objeto de análise por esta Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região ao reconhecer a legitimidade ativa ad causam do Ministério Público Federal. Ainda que assim não fosse, o Superior Tribunal de Justiça e esta mesma Primeira Turma, em julgados recentes, reforçou o entendimento de que o MPF tem legitimidade para propor ação civil pública em defesa de interesses individuais homogêneos dotados de relevância social, como é o caso dos autos. A existência de associação civil não é suficiente para afastar a legitimidade ativa do Ministério Público ou para afastar a adequação da via eleita nestas condições.

II - Não se afasta a responsabilidade civil da CEF por vícios ou defeitos em imóvel ofertado no âmbito de programas habitacionais quando esta atua não apenas como uma típica instituição financeira, mas como verdadeiro braço estatal e agente executor de políticas públicas, provendo moradia popular. Quando atua desta forma, cogita-se sua responsabilidade por danos no imóvel mesmo quando sequer atuou em sua construção. No âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a CEF adquire a propriedade do imóvel antes da celebração do contrato, situação que não se altera na vigência do mesmo, o que reforça a extensão da responsabilidade apontada.

III - A responsabilidade da CEF nestas hipóteses é objetiva, sendo seu dever garantir que os imóveis oferecidos no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial são adequados para habitação, correspondendo a legítimas expectativas quanto à qualidade de sua construção, à sua durabilidade, à segurança oferecida para seus moradores, bem como em relação a seu funcionamento ou desempenho, entendido aqui como mínimas condições de conforto.

IV - O fato de um programa habitacional ser destinado a uma população de baixa renda, ou mesmo o imperativo de eficiência na alocação de recursos públicos, pelo qual a oferta de imóveis mais simples ou baratos aumentaria o número de pessoas beneficiadas pelo mesmo, são fatores que não justificam a subversão dos critérios apontados, tampouco eximem o arrendante de responsabilidade por danos sofridos pelos arrendatários se decorrentes de suas escolhas gerenciais.

V - Conquanto subsistam controvérsias em relação à aplicação das normas do CDC à CEF quando esta não atua nos estreitos limites das atividades típicas de uma instituição financeira, é de rigor destacar que o CDC também faz menção a serviços e órgãos públicos, artigo 4º, VII e artigo 22 da Lei 8.078/90, sendo de todo questionável que a presença de objetivos outros para além da mera persecução de lucro seja suficiente para descaracterizar a CEF como fornecedora nestas condições ou para afastar a

configuração da relação de consumo em prejuízo dos destinatários finais de programas habitacionais. Por todas estas razões, na hipótese dos autos, é justificável, no mínimo, a aplicação analógica de dispositivos da legislação consumerista que protegem o consumidor em função de vícios ou defeitos do produto oferecido ou do serviço prestado, tais como o art. 4º, II, VII, "d", VII, art. 6º, I, III, VI, VIII, X, art. 8º, art. 9º, art. 10, art. 12, art. 14, art. 18, art. 20, art. 22, todos do CDC.

VI - Esta percepção se reforça ao se considerar que a CEF é uma empresa pública, e como tal, compõe a administração indireta quando atua na gestão de políticas públicas. No âmbito do direito administrativo, também prevalece a responsabilidade objetiva dos órgãos da administração.

VII - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, viola direito ou causa dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito e fica obrigado a repará-lo, o que pode ocorrer independentemente de culpa nos casos especificados em lei (artigos 186 e 927, caput e parágrafo único do CC). Neste diapasão, se devem ser garantidas a qualidade da construção do imóvel, sua durabilidade, a segurança e a saúde dos moradores, seu funcionamento ou desempenho adequado, estes critérios também abrangem as condições urbanísticas do local escolhido para a edificação ou aquisição do imóvel que será objeto do arrendamento.

VIII - Não socorre à CEF o argumento de que o edifício em questão foi adquirido quando já existia ocupação anterior e irregular do mesmo, a ciência das condições do edifício por seus ocupantes, que não necessariamente coincidem com aqueles que vieram a ser os arrendatários, tampouco exime a CEF de responsabilidade nesta hipótese. Independentemente do contexto que justificou sua motivação, ao optar por adquirir edifício construído na década de cinquenta para lhe dar destinação residencial no âmbito do PAR, a CEF tinha ciência das suas condições de conservação, bem como da necessidade de realizar as adaptações necessárias para tais finalidades. Por esta razão, a própria apelante tratou de contratar empresa para reformar o imóvel em questão.

IX - A pretensão dos arrendatários, todavia, decorre da relação jurídica direta com a CEF e não está condicionada a eventual responsabilidade da empresa contratada para a realização de reformas. Nestas condições, se assim entender pertinente, cabe à CEF exercer eventual direito de regresso contra a empresa contratada em ação própria, fundamentada em relação jurídica estranha aos arrendatários.

X - O fato de ser proprietária dos imóveis enquanto perdura o arrendamento residencial também não exime a CEF de garantir que os mesmos apresentem condições adequadas de habitação para serem oferecidos no âmbito do PAR. A própria argumentação da apelante aponta que o edifício tem construção antiga e, em função disso, tenta relativizar a expectativa dos moradores em relação à sua funcionalidade e condições de habitação. Estes argumentos equivalem a reconhecer que os vícios apontados na perícia são anteriores à assinatura dos contratos de arrendamento residencial, não cabendo ao condomínio, administrado por empresa contratada pela própria apelante, ou aos condôminos arcar com os custos para reformar o imóvel.

XI - A exemplo da empresa contratada para a reforma do edifício, nada impede que a CEF acione a empresa contratada para administrar o condomínio se entender que houve negligência ou inadimplemento em relação às obrigações contratadas entre ambas. Por todas essas razões, é um paroxismo cogitar a existência de responsabilidade eterna da CEF quando tinha total conhecimento das condições do imóvel que adquiriu e vinculou ao Programa de Arrendamento Residencial, quando ainda vigente o arrendamento residencial, quando mantida sua propriedade dos imóveis.

XII - É certo que o artigo 473, § 2º do novo CPC dispõe ser vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia. Não há, porém, norma correspondente no CPC de 1973 e, ainda que fosse o caso, se o perito emite juízo para além de suas atribuições, como a respeito do direito aplicável ao caso, notadamente em decorrência de questões elaboradas pelas partes, o juízo a quo não está adstrito às suas valorações ou conclusões em homenagem ao princípio do livre convencimento motivado insculpido no artigo 131 do CPC/73, atual artigo 371 do novo CPC. Por estas razões, não se cogita, em absoluto, da nulidade da perícia produzida nos autos, garantido o contraditório e prestados todos os esclarecimentos requeridos pelas partes.

XIII - A perícia apontou que o imóvel tem um único elevador inoperante, com problemas crônicos comprometendo seu funcionamento regular, o que motivou a própria intenção da apelante de contratar a instalação de um novo elevador, além de reconhecer que houve realização incorreta ou insuficiente de obras corretivas da impermeabilização do edifício, apontando o comprometimento da vedação e revestimento do edifício por vazamentos, manchas, corrosão de armaduras, desgaste de pintura, entre outros. A perícia apontou ainda a ausência de correta instalação, manutenção e/ou conservação das instalações elétricas, hidráulicas, de combate a incêndio e descargas atmosféricas.

XIV - Não restam dúvidas de que os imóveis oferecidos no âmbito do PAR aos arrendatários encontram-se em condições precárias, denotando negligência e/ou imperícia generalizadas desde a decisão de adquirir os mesmos até a decisão de sanar os vícios em questão. Nestas condições, eventual conduta dos moradores para ampliar os danos tem relevância reduzida diante da extensão dos danos e da responsabilidade da CEF no caso em tela. A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

XV - Apelação improvida.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, por unanimidade, acolher o Parecer do Ministério Público Federal e negar provimento à apelação da CEF.

São Paulo, 12 de junho de 2018.

VALDECI DOS SANTOS
Desembargador Federal

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, por:

Signatário (a): VALDECI DOS SANTOS:10136

Nº de Série do Certificado: 4503A7553BCFC389

Data e Hora: 18/06/2018 14:26:01

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0025085-21.2008.4.03.6100/SP

2008.61.00.025085-5/SP

RELATOR : Desembargador Federal VALDECI DOS SANTOS
APELANTE : Caixa Economica Federal - CEF
ADVOGADO : SP172328 DANIEL MICHELAN MEDEIROS e outro(a)
APELADO(A) : Ministerio Publico Federal
PROCURADOR : MARCOS JOSE GOMES CORREA e outro(a)
No. ORIG. : 00250852120084036100 7 Vr SAO PAULO/SP

RELATÓRIO

O DESEMBARGADOR FEDERAL VALDECI DOS SANTOS: Trata-se de apelação interposta pela CEF contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação Civil Pública, nos termos do artigo 487, I do CPC condenando a CEF a proceder a todos os reparos pleiteados pelo autor, quais sejam: (I) substituição do elevador do prédio por equipamento novo; (II) reparação das tubulações hidráulicas; (III) ajustes nos sistemas de proteção a descargas atmosféricas; (IV) correção da impermeabilização do pátio descoberto no pavimento da cobertura; (V) instalação de porta que impeça o livre acesso à casa de bombas do pavimento do subsolo; (VI) recuperação da viga de concreto à altura da laje do teto do 4º andar, nas proximidades do vazado esquerdo de fundo e (VII) restauração do sistema de combate a incêndio (hidratantes, mangueiras, revisão de porás corta-fogo, alarme, detecção de fumaça, bomba de incêndio) do Edifício Olga Benário Prestes, eximindo-se apenas, quanto a este último pedido, de proceder à colocação de lacres nas proteções, pois tal anomalia foi considerada exógena, originária de fatores externos a edificação, provocados por terceiros. A execução das obrigações de fazer deve ser realizada no prazo de 180 dias após o trânsito em julgado da decisão.

A Ação Civil Pública foi interposta pelo Ministério Público Federal em face da CEF para que esta fosse condenada a realizar as mencionadas adaptações em empreendimento vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial adquirido para reforma de 84 unidades habitacionais e posterior disponibilização aos arrendatários.

Em razões de apelação, a CEF sustenta, em síntese, que a ação civil pública não é a via adequada para a tutela de direitos patrimoniais individuais. Afirma que este Tribunal Regional Federal pronunciou-se tão somente em relação à legitimidade ativa do MPF, mas não em relação à inadequação da via processual escolhida, sob pena de banalização da mesma, defende a incidência do artigo 267, VI do CPC e do artigo 5º, V da Lei 7.347/85. Aduz que o PAR é um programa governamental, não um produto ou serviço bancário da CEF, o que afastaria a incidência das normas do CDC ou da Lei de Incorporação Imobiliária, a exemplo do que acontece nas lides que envolvem o FIES. Argui que os imóveis são de propriedade do FAR, não sendo adequado considerar o contrato de arrendamento residencial como uma espécie de financiamento imobiliário. Defende a responsabilidade exclusiva da construtora nos termos do artigo 618 do CC, ou, quando muito, da empresa contratada para a realização de reparos, não se cogitando de responsabilidade solidária da CEF neste caso. Aponta a nulidade da perícia técnica tendo em vista a apresentação de opiniões impróprias e fora das atribuições do perito, ofendendo o teor do artigo 473, § 2º do novo CPC. Entende ser descabida a condenação à substituição dos elevadores, que exigiriam, antes sim, a contratação de uma empresa para a manutenção preventiva e corretiva por parte do condomínio, não sendo possível considerá-los impróprios para uso. Aduz não haver elementos na perícia ou nos autos que permitam concluir que a deterioração da porta da casa de bombas tenha ocorrido por fatores endógenos. Entende que a porta em questão, as tubulações hidráulicas e o sistema de proteção a descargas atmosféricas também exigiriam manutenção nos termos apontados, sendo danificados em função de desgaste natural, negligência ou uso indevido. Sustenta que os imóveis adquiridos e disponibilizados no PAR devem atender ao imperativo de eficiência, maximizando os escassos recursos para garantir o atendimento do maior número de pessoas possível no âmbito do programa, tendo em vista que é o mesmo é destinado a uma população de baixa renda. Afirma que os materiais utilizados nos imóveis têm qualidade e certificação necessária para serem oferecidos no mercado de consumo, mas não dispensam a devida manutenção, não sendo razoável a avaliação dos imóveis como se fossem novos e de alto padrão. Argui que a CEF não pode ser eternamente responsável pela conservação do edifício, sendo de rigor a demonstração de ato ilícito praticado pela mesma e o consequente nexos causal que teria levado aos danos apontados. O fato de a empresa administradora do condomínio ser licitada pela CEF não retira dos condôminos suas responsabilidades para com a manutenção predial. Subsidiariamente, requer a aplicação da regra do artigo 945 do CC.

O representante do Ministério Público Federal, Procuradoria da República no Estado de São Paulo, ofereceu contrarrazões às fls. 2796/2.805.

Subiram os autos.

O representante do Ministério Público Federal, Procuradoria Regional da República na 3ª Região, apresentou parecer às fls. 2.808/2.829 pugnando pelo não provimento da apelação. Afirma que esta Corte já se pronunciou em relação à legitimidade ativa do MPF, por entender que o caso em tela trata de direitos individuais homogêneos, sendo adequada a via da ação civil pública, incidindo o teor do artigo 507 do novo CPC. Sustenta não subsistirem dúvidas quanto à responsabilidade da CEF no âmbito do PAR, reforçando que a sentença está amparada em prova técnica minuciosa, pugnando pela improcedência da apelação.

É o relatório.

VOTO

De início, cumpre destacar que a preliminar de inadequação da via eleita, ao contrário do que sustenta a apelante, já foi objeto de análise por esta Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em acórdão proferido em 2012 nos presentes autos, ao reconhecer a legitimidade ativa ad causam do Ministério Público Federal. Ainda que assim não fosse, o Superior Tribunal de Justiça e esta mesma Primeira Turma, em julgados recentes, reforçou o entendimento de que o MPF tem legitimidade para propor ação civil pública em defesa de interesses individuais homogêneos dotados de relevância social, como é o caso dos autos. Destaco que a existência de associação civil não é suficiente para afastar a legitimidade ativa do Ministério Público ou para afastar a adequação da via eleita nestas condições.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TELEFONIA FIXA E ACESSO À INTERNET. VENDA CASADA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. RELEVÂNCIA SOCIAL EVIDENCIADA. LEGITIMIDADE CONFIGURADA. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.
2. O Ministério Público tem legitimidade processual para a propositura de ação civil pública objetivando a defesa de direitos individuais homogêneos, mormente se evidenciada a relevância social na sua proteção.
3. No caso em apreço, a discussão transcende a esfera de interesses individuais dos efetivos contratantes, tendo reflexos em uma universalidade de potenciais consumidores que podem ser afetados pela prática apontada como abusiva.
4. Agravo interno não provido.

(STJ, AINTARESP 201602042557, AINTARESP - Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial - 961976, Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJE DATA:03/02/2017)

AGRAVO LEGAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. SANEAMENTO DO FEITO E DETERMINAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS. POSSIBILIDADE. AÇÃO CIVIL PÚBLICA AJUIZADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. AGRAVO LEGAL IMPROVIDO.

1. (...).
3. Quanto às preliminares de inadequação da via eleita pelo Ministério Público, inexistência de interesse, impossibilidade jurídica do pedido e ilegitimidade ativa do "Parquet", verifico que nos termos do artigo 5º da Lei n. 7.347/85 o Parquet é parte legítima para ingressar com Ação Civil Pública.
4. Quanto à preliminar de incompetência da Justiça Federal, consigno que a questão foi objeto de ampla discussão nos autos do Agravo de Instrumento n. 2010.03.00.010883-5, distribuído à MM. Juíza Federal Convocada Silvia Rocha, à época dos fatos integrante da 1ª Turma.
5. Com efeito, naquele agravo a d. Relatora deu provimento ao recurso para reconhecer a legitimidade ativa do Ministério Público Federal, decisão esta que foi mantida em sede de agravo legal e embargos de declaração. Portanto, todas as preliminares arguidas estão superadas. Por sua vez, o Ministério Público Federal é parte legítima para propor Ação Civil Pública para atuar na defesa dos interesses dos consumidores, o que é o caso. Nesse sentido: Ministério Público: legitimidade para propor ação civil pública quando se trata de direitos individuais homogêneos em que seus titulares se encontram na situação ou na condição de consumidores, ou quando houver uma relação de consumo. É indiferente a espécie de contrato firmado, bastando que seja uma relação de consumo: precedentes (STF; AI-AgR - 424048; Relator Ministro Sepúlveda Pertence) e STJ; 1ª Turma; AGARESP - 53967; Relator Ministro Napoleão N7unes Maia Filho; DJE de 27/04/2012.
6. No caso dos autos, verifico que o Ministério Público Federal ajuizou Ação Civil Pública n. 2008.61.00.013473-9 contra o Banco Bradesco S/A, ora agravado, alegando, em síntese, a existência de enriquecimento ilícito por parte da instituição bancária em virtude da cobrança indevida aos consumidores da chamada Taxa pela Compensação de Cheques de Baixo Valor, o que configura, em tese, violação ao direito do consumidor e, ao final, pleiteou indenização revertida ao Fundo de Defesa de Direitos Difusos, nos termos do artigo 13 da Lei n. 7.347/85 c/c artigo 2º, inciso I, do Decreto n. 1.306/1994.

7. (...)

14. Agravo legal improvido.

(TRF3, AI 00155448620124030000, AI - Agravo de Instrumento - 476266, Desembargador Federal Hélio Nogueira, Primeira Turma, e-DJF3 Judicial 1 DATA:16/05/2017)

Rejeito a matéria preliminar.

Não se afasta a responsabilidade civil da CEF por vícios ou defeitos em imóvel ofertado no âmbito de programas habitacionais quando esta atua não apenas como uma típica instituição financeira, mas como verdadeiro braço estatal e agente executor de políticas públicas, provendo moradia popular. Quando atua desta forma, cogita-se sua responsabilidade por danos no imóvel mesmo quando sequer atuou em sua construção. No âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a CEF adquire a propriedade do imóvel antes da celebração do contrato, situação que não se altera na vigência do mesmo, o que reforça a extensão da responsabilidade apontada. Este é o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça e por esta Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1. Controvérsia em torno da responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) por vícios de construção em imóveis vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial, cujo objetivo, nos termos do art. 10 da Lei nº 10.188/2001, é o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

2. Como agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a CEF é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, que permanecem de propriedade do referido fundo até que os particulares que firmaram contratos de arrendamento com opção de compra possam exercer este ato de aquisição no final do contrato.

3. Compete à CEF a responsabilidade pela entrega aos arrendatários de bens imóveis aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção.

4. Farta demonstração probatória, mediante laudos, pareceres, inspeção judicial e demais documentos, dos defeitos de construção no "Conjunto Residencial Estuário do Potengi" (Natal-RN), verificados com menos de um ano da entrega.

5. Correta a condenação da CEF, como gestora e operadora do programa, à reparação dos vícios de construção ou à devolução dos valores adimplidos pelos arrendatários que não mais desejem residir em imóveis com precárias condições de habitabilidade.

6. Inexistência de enriquecimento sem causa por se cuidar de medidas previstas no art. 18 do CDC.

7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(STJ, RESP 201202332174, RESP - Recurso Especial - 1352227, Terceira Turma, DJE DATA:02/03/2015)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA: AFASTADA. NORMAS DO CDC: INAPLICABILIDADE. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE À SEGURADORA: IMPOSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO: INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL DA ARRENDADORA CARACTERIZADA. HONORÁRIOS RECURSAIS: NÃO CABIMENTO. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

1. Não se verifica a responsabilidade da construtora, no caso, na medida em que não há relação jurídica estabelecida entre o autor e a construtora. A única relação jurídica de que trata os autos é aquela constituída entre o autor e a CEF, por meio de contrato de arrendamento residencial vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

2. O contrato em questão é regulado pelas normas da Lei nº 10.188/2001, que instituiu o Programa de Arrendamento Residencial - PAR para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Trata-se, portanto, de um programa de governo destinado a ampliar o acesso das populações mais carentes à moradia.

3. Impossível a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor aos contratos vinculados ao PAR, na medida em que referidos contratos não caracterizam relação de consumo nem tampouco apresentam conotação de serviço bancário, mas sim consubstanciam-se em programa habitacional custeado com recursos públicos. Precedente.

4. (...)

7. No âmbito no PAR, a CEF adquire imóveis já construídos, com a finalidade de atender às exigências do programa habitacional, conforme determina o caput do artigo 6º da Lei nº 10.188/2001. A CEF, portanto, tem o dever de entregar aos beneficiários do PAR imóveis aptos à moradia, na medida em que o programa foi instituído para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda. Sendo assim, a inexecução do contrato de arrendamento residencial estará configurada, desde que não garantidas as especificações e não assegurado o bom uso ao fim a que se destina o imóvel.

8. (...)

11. Apelação não provida.

(TRF3, AC 00011869420094036120, AC - APELAÇÃO CÍVEL - 1895222, DESEMBARGADOR FEDERAL HÉLIO NOGUEIRA, e-DJF3 Judicial 1 DATA:26/04/2017)

É de se destacar que a responsabilidade da CEF nestas hipóteses é objetiva, sendo seu dever garantir que os imóveis oferecidos no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial são adequados para habitação, correspondendo a legítimas expectativas quanto à qualidade de sua construção, à sua durabilidade, à segurança oferecida para seus moradores, bem como em relação a seu funcionamento ou desempenho, entendido aqui como mínimas condições de conforto.

O fato de um programa habitacional ser destinado a uma população de baixa renda, ou mesmo o imperativo de eficiência na alocação de recursos públicos, pelo qual a oferta de imóveis mais simples ou baratos aumentaria o número de pessoas beneficiadas pelo mesmo, são fatores que não justificam a subversão dos critérios apontados, tampouco eximem o arrendante de responsabilidade por danos sofridos pelos arrendatários se decorrentes de suas escolhas gerenciais.

Conquanto subsistam controvérsias em relação à aplicação das normas do CDC à CEF quando esta não atua nos estreitos limites das atividades típicas de uma instituição financeira, é de rigor destacar que o CDC também faz menção a serviços e órgãos públicos, artigo 4º, VII e artigo 22 da Lei 8.078/90, sendo de todo questionável que a presença de objetivos outros para além da mera persecução de lucro seja suficiente para descaracterizar a CEF como fornecedora nestas condições ou para afastar a configuração da relação de consumo em prejuízo dos destinatários finais de programas habitacionais. Por todas estas razões, na hipótese dos autos, é justificável, no mínimo, a aplicação analógica de dispositivos da legislação consumerista que protegem o consumidor em função de vícios ou defeitos do produto oferecido ou do serviço prestado, tais como o art. 4º, II, VII, "d", VII, art. 6º, I, III, VI, VIII, X, art. 8º, art. 9º, art. 10, art. 12, art. 14, art. 18, art. 20, art. 22, todos do CDC.

Esta percepção se reforça ao se considerar que a CEF é uma empresa pública, e como tal, compõe a administração indireta quando atua na gestão de políticas públicas. No âmbito do direito administrativo, também prevalece a responsabilidade objetiva dos órgãos da administração. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, viola direito ou causa dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito e fica obrigado a repará-lo, o que pode ocorrer independentemente de culpa nos casos especificados em lei (artigos 186 e 927, caput e parágrafo único do CC). Neste diapasão, se devem ser garantidas a qualidade da construção do imóvel, sua durabilidade, a segurança e a saúde dos moradores, seu funcionamento ou desempenho adequado, estes critérios também abrangem as condições urbanísticas do local escolhido para a edificação ou aquisição do imóvel que será objeto do arrendamento.

Não socorre à apelante o argumento de que o edifício em questão foi adquirido quando já existia ocupação anterior e irregular do mesmo, a ciência das condições do edifício por seus ocupantes, que não necessariamente coincidem com aqueles que vieram a ser os arrendatários, tampouco exime a CEF de responsabilidade nesta hipótese.

Independentemente do contexto que justificou sua motivação, ao optar por adquirir edifício construído na década de cinquenta para lhe dar destinação residencial no âmbito do PAR, a CEF tinha ciência das suas condições de conservação, bem como da necessidade de realizar as adaptações necessárias para tais finalidades. Por esta razão, a própria apelante tratou de contratar empresa para reformar o imóvel em questão. A pretensão dos arrendatários, todavia, decorre da relação jurídica direta com a CEF e não está condicionada a eventual responsabilidade da empresa contratada para a realização de reformas. Nestas condições, se assim entender pertinente, cabe à CEF exercer eventual direito de regresso contra a empresa contratada em ação própria, fundamentada em relação jurídica estranha aos arrendatários.

O fato de ser proprietária dos imóveis enquanto perdura o arrendamento residencial também não exime a CEF de garantir que os mesmos apresentem condições adequadas de habitação para serem oferecidos no âmbito do PAR. A própria argumentação da apelante aponta que o edifício tem construção antiga e, em função disso, tenta relativizar a expectativa dos moradores em relação à sua funcionalidade e condições de habitação. Estes argumentos equivalem a reconhecer que os vícios apontados na perícia são anteriores à assinatura dos contratos de arrendamento residencial, não cabendo ao condomínio, administrado por empresa contratada pela própria apelante, ou aos condôminos arcar com os custos para reformar o imóvel. A exemplo da empresa contratada para a reforma do edifício, nada impede que a CEF acione a empresa contratada para administrar o condomínio se entender que houve negligência ou inadimplemento em relação às obrigações contratadas entre ambas. Por todas essas razões, é um paroxismo cogitar a existência de responsabilidade eterna da CEF quando tinha total conhecimento das condições do imóvel que adquiriu e vinculou ao Programa de Arrendamento Residencial, quando ainda vigente o arrendamento residencial, quando mantida sua propriedade dos imóveis.

É certo que o artigo 473, § 2º do novo CPC dispõe ser vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia. Não há, porém, norma correspondente no CPC de 1973 e, ainda que fosse o caso, se o perito emite juízo para além de suas atribuições, como a respeito do direito aplicável ao caso, notadamente em decorrência de questões elaboradas pelas partes, o juízo a quo não está adstrito às suas valorações ou conclusões em homenagem ao princípio do livre convencimento motivado insculpido no artigo 131 do CPC/73, atual artigo 371 do novo CPC.

Por estas razões, não se cogita, em absoluto, da nulidade da perícia produzida nos autos, garantido o contraditório e prestados todos os esclarecimentos requeridos pelas partes (fls. 2040/2221, 2456/2458, 2511/2515, 2708/2089).

A perícia apontou que o imóvel tem um único elevador inoperante, com problemas crônicos comprometendo seu funcionamento regular, o que motivou a própria intenção da apelante de contratar a instalação de um novo elevador (fl. 2042), reconheceu que houve realização incorreta ou insuficiente de obras corretivas da impermeabilização do edifício, apontando o comprometimento da vedação e revestimento do edifício por vazamentos, manchas, corrosão de armaduras, desgaste de pintura entre, outros (fls. 2043/2044, 2167), apontou a ausência de correta instalação, manutenção e/ou conservação das instalações elétricas, hidráulicas, de combate a incêndio e descargas atmosféricas (fls. 2046, 2049, 2101/2112, 2165/2166, 2171).

Registro veemente das más condições do edifício encontra-se nos laudos do perito do juízo (fl. 2052) que merece transcrição:

DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA HIGIENE E HABITABILIDADE

A existência de (1) um único elevador inoperante no imóvel, (2) a presença de umidade em diversos apartamentos, (3) as irregularidades no sistema estrutural e, (4) a circunstância trágica constatada no Edifício Olga Benário Prestes direciona para a existência de riscos à saúde, a segurança e comprometa a habitabilidade dos moradores e a integridade física dos frequentadores do imóvel. O sistema de combate a incêndio e de proteção a descargas atmosféricas do edifício encontram-se prejudicados de tal forma que, em eventual imprescindibilidade de sua utilização possivelmente não desempenhará eficazmente a proteção a que se destina.

Destarte não restam dúvidas de que os imóveis oferecidos no âmbito do PAR aos arrendatários encontram-se em condições precárias, denotando negligência e/ou imperícia generalizadas desde a decisão de adquirir os mesmos até a decisão de sanar os vícios em questão. Nestas condições, eventual conduta dos moradores para ampliar os danos tem relevância reduzida diante da extensão dos danos e da responsabilidade da CEF no caso em tela. A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Diante do exposto, acolho o parecer do Ministério Público Federal e nego provimento à apelação da CEF, na forma da fundamentação acima.

É o voto.

VALDECI DOS SANTOS
Desembargador Federal

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, por:

Signatário (a): VALDECI DOS SANTOS:10136

Nº de Série do Certificado: 4503A7553BCFC389

Data e Hora: 18/06/2018 14:25:58
