



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE BAURU-SP
Rua Alberto Segalla, nº 1-45 – Jardim Infante Dom Henrique – Bauru/SP – CEP 17012-634
PABX: (14) 3235-4300 – e-mail: prm_bauru@prsp.mpf.gov.br

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) da 1ª Vara Federal em Bauru – 8ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

Distribuição por dependência: ACP nº 0009021-43.2007.403.6108
Ref.: Consumidor / Vícios Construtivos / Residencial “San Francisco”

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, por seu Procurador da República, no exercício de suas atribuições constitucionais e legais, com fulcro nos artigos 127 e 129, inciso IX, Constituição Federal, artigo 6º, inciso VII, alíneas “a” e “c”, Lei Complementar nº 75/93 – Estatuto do Ministério Público da União, artigos 1º, incisos II e IV, 3º e 5º, inciso I, Lei nº 7.347/85, e artigos 56 a 61 do Código de Processo Civil, vem, respeitosamente, propor a presente **OPOSIÇÃO** em face de:

a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06 de março de 1970, regendo-se atualmente conforme estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04 e Setor Jurídico local à rua Luiz Fernando da Rocha Coelho, nº 03-50, Jardim do Contorno, Bauru/SP, CEP 17047-280;

b) **IFEM CONSTRUTORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 67.238.949/0001-03, com sede à rua Sérgio Arcângelo, nº 1-45, Jardim Nicéia, Bauru/SP, CEP 17047-430;

pelos fundamentos de fato e de direito a seguir aduzidos:

DA AÇÃO PRINCIPAL

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) ajuizou ação civil pública (ACP) nº 0009021-43.2007.403.6108 em face de IFEM CONSTRUTORA LTDA., pleiteando o pagamento, pela ré, de indenização pelos danos materiais decorrentes da má execução de contrato de empreitada na construção do Residencial “San Francisco”, sito à rua Bernardino de Campos, nº 20-55, Vila Falcão, Bauru/SP, a serem apurados em perícia, bem como condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, a ser fixado por arbitramento (**fl. 02/09 da ACP**).

Relatou a CEF que, em 1º de julho de 2002, através de instrumento particular com força de escritura pública, contratou a produção do empreendimento denominado Residencial “San Francisco” com a ré, num total de 162 unidades habitacionais divididas em 09 (nove) blocos, sendo tal obra destinada à utilização pelo PAR – Programa de Arrendamento Residencial, previsto na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, cujo agente gestor era, ao tempo da contratação, a própria CEF (**fl. 13/21 da ACP**).

Consoante narrativa da CEF, tão logo foi entregue o residencial, deu-se a ocupação pelos arrendatários destinatários do programa e que, com o decorrer da moradia, tornaram-se frequentes reclamações por parte dos novos moradores quanto a problemas existentes na infra-estrutura e acabamentos da edificação, apurando-se, pelos relatos técnicos dos Engenheiros vistoriadores Paulo Niazi Dabus e Lourenço Raineri Filho, existência de vícios construtivos (**fl. 52/92 da ACP**).

Tais vícios consistiam em (rol não taxativo): 1) recalque das calçadas externas que circundam os blocos e ausência de grama em regiões de desnível entre blocos; 2) umidade nas paredes do hall de escada nas proximidades às lajes de cobertura; 3) infiltração de águas de chuva pelas janelas das unidades habitacionais; 4) escurecimento de piso e revestimento de banheiros; 5) vazamentos nos banheiros afetando teto das unidades habitacionais imediatamente abaixo; 6) inversão de caimento de água em box de banheiro; 7) infiltração/vazamento em parede.

A CEF, com base na identificação técnica de problemas construtivos, em julho de 2005 (**fl. 22/23 da ACP**), expediu notificação extrajudicial à ré, tendo ela, contudo, e segundo a CEF, no mesmo mês, informado que os vícios apresentados nos imóveis decorriam de uso inadequado e/ou falta de manutenção (**fl. 25/27 da ACP**). Ainda segundo a CEF, na tentativa de se gerar solução amigável no final de 2006, foi intentada segunda notificação que, conforme se vê documentalmente, restou respondida com as razões anteriores (**fl. 28/32 da ACP**).

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

Ao final, em que pese a tese da Construtora ter admitido falhas na construção e ter se prontificado a corrigi-las, o que teria, conforme a CEF, sido acordado entre as partes, a IFEM realizou apenas parte das obras de reparo, o que levou a CEF a ajuizar a ação civil pública principal (**fl. 49/50 da ACP**).

Apresentada contestação, a construtora sustentou, em preliminar, a ilegitimidade ativa da CEF e que, à luz do direito consumerista, a CEF, na qualidade de empreendedora do Residencial “San Francisco”, deveria figurar no polo passivo da ação, anotando as obrigações da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e os ditames da então vigente Portaria nº 301, de 07 de junho de 2006, do Ministério das Cidades (**fl. 102/122 da ACP**).

No mérito, a IFEM apontou ter atendido a diversos pedidos de manutenção que lhe foram solicitados e acrescentou que muitos dos apontamentos constantes da vistoria juntada pela CEF já teriam sido sanados, ainda que fossem decorrentes de uso inadequado por parte dos arrendatários. Ademais, negou as alegações imputadas a ela pela CEF e, ao tempo que pediu perícia, informou não haver nexo de causalidade entre os danos evidenciados e a empreitada contratada.

Em réplica, a CEF alegou que a produção do Residencial “San Francisco” não se tratou de contrato bancário típico, acrescentando que a relação existente entre ela e seus arrendatários não se pode enquadrar como uma relação de consumo, não havendo subsunção ao arquétipo legal no que tange à definição de fornecedor de produto ou serviço e consumidor. Ademais, negou a contestação promovida pela IFEM, especialmente no tocante aos vícios serem considerados oriundos do uso após habitação (**fl. 336/351 da ACP**).

O Ministério Público Federal opinou pela extinção da ação, sem resolução de mérito, relativamente: 1) ao pedido de condenação da ré-IFEM por danos morais, ante a falta de legitimidade da CEF no que toca ao pedido de eventuais danos dessa natureza suportados pelos arrendatários consumidores e, 2) em razão da ausência de interesse processual (adequação) da CEF, relativamente ao eventual dano moral que tenha sofrido diretamente. Ademais, solicitou a realização de perícia e acrescentou que, em caso de eventual sentença de procedência, fosse concedida tutela no sentido de obrigação de fazer da construtora, não a de apenas indenizar (**fl. 355/371 da ACP**).

Em decisão preliminar, o Juízo da 1ª Vara Federal de Bauru decidiu acolher a primeira manifestação ministerial e julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, com relação ao pedido de pagamento de indenização por danos morais, tanto para a requerente CEF, quanto para os arrendatários moradores do residencial. Ademais, saneando o feito, determinou apresentação de orçamento de honorários para perícia judicial (**fl. 399/402 da ACP**).

DOS FATOS

Portanto, como se extrai do breve relato da ACP principal, no empreendimento Residencial “San Francisco”, localizado neste Município de Bauru/SP, averiguou-se a presença de diversos vícios, não apenas nas unidades habitacionais, como também nos espaços coletivos do residencial, tendo sido solicitada perícia judicial para apuração desses vícios alegados pela CEF e negados pela ré-Construtora.

Observa-se inicialmente que a vistoria realizada pelos Engenheiros Paulo Niazi Dabus e Lourenço Raineri Filho foi executada *in loco* entre os dias 09 e 11 de junho de 2005 (**fl. 52 da ACP**). Note-se que, conforme informação prestada pelo Perito Judicial, embora a obra tenha sido finalizada no segundo semestre de 2003 (**fl. 777 da ACP**), o decurso entre tal finalização da construção e mencionada vistoria foi inferior a 02 (dois) anos. Portanto, fica evidenciado que os vícios alegados surgiram tão logo da ocupação da edificação pelos arrendatários.

Minuciando os vícios alegados, com base na vistoria de 2005, alguns dados mostraram-se relevantes para lhes determinar a extensão.

1) Recalque em calçadas externas

O surgimento de recalque nas calçadas externas, o que estaria intrinsecamente ligado ao fato de não haver grama plantada em suas imediações, foi relatado em 07 (sete) dos 09 (nove) blocos residenciais.

Cabe ressaltar que o Perito Judicial, relativamente ao alegado sobre calçadas externas, apontou que os declives são acentuados nas proximidades às calçadas, acrescentando que a falta de vegetação adjacente (o que incluem gramados), tem provocado erosão acentuada em vários prédios do condomínio (**vide figuras às fl. 739/742 da ACP**).

Segundo o Perito, “houve erro na construção da calçada externa dos prédios” (**fl. 739 da ACP**). Justifica que, em termos de engenharia construtiva, uma opção seria tornar o terreno plano, evitando qualquer erosão. Acrescenta que há medida mitigadora no plantio de vegetação após a correção.

A IFEM, como se depreende dos quesitos formulados, aponta para a eventual calafetação periódica das calçadas externas, o que evitaria infiltração de água e, conseqüentemente, erosão e recalque das calçadas. O Perito Judicial não pôde atestar que tais calafetações tivessem sido feitas durante a ocupação e uso das edificações (**fl. 768 da ACP**).

Observa-se, nos documentos intitulados “Memorial Descritivo” juntados a **fl. 139/160 da ACP**, relativamente às calçadas no perímetro dos blocos, a

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

seguinte menção, aqui transcrita: subitem 9.1 - BENFEITORIAS (fl. 147 e 154 da ACP), “(...) No entorno dos prédios serão construídas calçadas com 60 cm de largura, ...”.

Pois bem. O Ministério Público Federal, ora autor, em relação às calçadas, na ausência de quaisquer informações sobre o efetivamente exigido pela CEF para que a Construtora executasse, especialmente com base no material fotográfico anexado aos autos, observa que as calçadas são, tão somente, simples contorno de concreto/cimento no limite dos prédios, onde se vê, com clareza, que estão expostas a qualquer intempéries climáticas, ao uso constante dos moradores e à eventual existência de manutenção.

Considerando que a vistoria datada de 2005 já apontava tais recalques e que, conforme recomendação pericial, a persistência desses eventos “pode ocasionar, se não for corrigido, a longo tempo, problemas estruturais importantes nos prédios” (vide item 2 da conclusão pericial, fl. 778 da ACP), observa-se, de pronto, que as **calçadas são elementos importantes para a solidez e segurança da edificação e, portanto, na medida que protegem as fundações, devem ser corrigidas imediatamente pelas ora opostas.**

2) Umidade oriunda das coberturas

A presença de umidade nas paredes dos *halls* de escadas nas proximidades das lajes de coberturas foi relatada na totalidade dos blocos residenciais conforme vistoria de 2005.

A perícia judicial tratou do assunto sob o título de número 4.4 – Calhas e rufos (fl. 743/745 da ACP). Em conformidade com o laudo, houve constatação indicando haver infiltração de águas pluviais nas paredes adjacentes às lajes de coberturas sobre *halls* de escadas.

Em que pese a possibilidade aventada pelo Perito Judicial, indicando que poderia ter havido colocação inadequada desses dispositivos de cobertura (calhas e rufos), restou informado que não foi possível confirmar que tal inadequação tenha decorrido de falha construtiva (fl. 744 da ACP).

O Perito Judicial acrescentou que tais dispositivos requerem manutenção e limpeza constantes, “desde a entrega da obra até o presente momento”. Ademais, ainda segundo o Perito, em razão da existência de eventos naturais ocorridos na última década, ventos fortes e pequenos tornados não poderiam penalizar a ré-IFEM. O Perito Judicial finalizou informando que não se configura vício construtivo nesta alegação (fl. 744 da ACP).

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

O Ministério Público Federal, portanto, em relação à presença de umidades que decorrem da movimentação de calhas e rufos nas lajes de coberturas, independentemente de estarem ou não afetando áreas comuns ou apartamentos de últimos andares, mas estando evidenciado que tais infiltrações permanecem há anos decorrentes de ausência ou precariedade de manutenção, acrescido que podem decorrer de força da natureza, entende que devem ser corrigidas pela ora oposta CEF, proprietária da edificação, para restabelecer, no menor tempo possível a ser arbitrado por Vossa Excelência, qualidade na habitabilidade daqueles arrendatários que trafegam ou residem nos últimos andares do residencial.

Aqui há que se destacar que, relativamente às unidades habitacionais, num total de 162 unidades (18 por bloco de apartamentos), a vistoria de 2005 se deu em 86 (oitenta e seis) unidades, cerca de 53% do total, amostragem absolutamente idônea para demonstrar que quaisquer vícios encontrados estariam estendidos ao residencial como um todo.

Outrossim, os eventos relatados nas unidades vistoriadas foram de diversas naturezas, mas, em que pese que a sentença de Vossa Excelência possivelmente abrangerá também os de menor incidência, o ora autor levantou os cinco eventos que mais se manifestaram e passa a indicá-los abaixo:

3) Infiltração de águas de chuva por janelas; relatada em 79 unidades

A perícia judicial, cuja vistoria se deu no primeiro semestre de 2014, mencionou que há obstruções de drenos de janelas ainda presentes atualmente e que tais obstruções constituem a principal causa de infiltração de águas pluviais pelas janelas de “vários edifícios do condomínio”, tendo sido considerado haver **grave vício construtivo (fl. 725 da ACP)**. As obstruções decorreram da existência de resíduo de construção que fecha mencionados drenos. A fotografia juntada a **fl. 726 da ACP** é bastante elucidativa, onde se vê que a textura de pintura da fachada obstrui a saída de água do dreno de uma janela.

4) Escurecimento e/ou umidade em elemento cerâmico (piso ou parede) de box/banheiro; relatado em 31 unidades

A perícia judicial **afastou a hipótese de vício construtivo** para este evento, mencionando que decorre de utilização natural e contínua, acrescentando que os diferentes estados de conservação existem conforme os diferentes níveis de limpeza e manutenção de cada unidade (**fl. 648 da ACP**).

5) Infiltração/vazamento em teto/forro do apartamento imediatamente abaixo; relatado em 21 unidades

Em que pese o presente evento estar relatado em 21 unidades na vistoria de 2005, a perícia judicial não abordou diretamente tais infiltrações ou vazamentos em teto ou forros senão nas respostas prestadas aos quesitos da IFEM no item “8 – Quanto à infiltração de água pelo banheiro” (**fl. 771/772 da ACP**).

Indagado sobre a possibilidade de ressecamento de rejuntamentos e de que, por consequência, louças poderiam se desprender do paramento onde estavam fixadas, causando, então, vazamentos na unidade habitacional que se encontra abaixo, o perito afirmou que tais possibilidades eram factíveis, especialmente quando da ausência de boa conservação e manutenção dos rejuntamentos.

Ademais, ainda indagado sobre outros eventos também possíveis durante a ocupação dos imóveis (quebra accidental de cano durante manutenção dos próprios moradores, existência de manutenção periódica das tubulações hidráulicas conforme manual da edificação), o perito não acresceu qualquer informação, afirmando não poder atestar sobre tais ocorrências durante a utilização das unidades habitacionais, **não havendo, portanto, a consideração de vício construtivo para este evento.**

6) Inversão de caimento de água em box; relatado em 16 unidades

No decorrer do laudo, no item que trata de “outros vícios alegados”, o perito afirmou, sem trazer dados precisos, que “alguns boxes de algumas unidades” apresentaram erro na execução da caída de águas e que a requerida-IFEM teria as corrigido (**fl. 749 da ACP**).

Indagado acerca de quais unidades a requerida teria ou não corrigido o caimento de água nos boxes, o perito nada pôde atestar, não tendo identificado precisamente onde teria havido correção. Também não acrescentou se existiriam caimentos invertidos pendentes de correção (**fl. 772 da ACP**). **Não houve, portanto, a devida consideração pericial de vício construtivo para este evento.**

7) Infiltração/vazamento em parede; relatado em 12 unidades

Não foi identificada menção específica a tais eventos relatados em 12 unidades habitacionais na vistoria de 2005, senão como consequência da entrada de água de chuvas pelas janelas. O ora autor, Ministério Público Federal, remete portanto tais ocorrências como resultado dos vícios indicados no item 3) acima e, portanto, entende que fazem parte indissociável do reparo a ser efetuado durante a correção para que as janelas sejam estanques.

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

Conclui-se, portanto, que há, pelo menos, 09 (nove) anos os moradores das unidades habitacionais do Residencial “San Francisco” vêm experimentando citados problemas em suas casas, em precárias condições de habitabilidade e, em vista do sinalizado pelo recalque de calçadas, o que poria em risco a integridade de fundações, comprometimento da solidez e segurança das edificações que residem.

O que se observa é que, a despeito da gravidade dos problemas detectados, a responsável direta pela execução da obra, IFEM CONSTRUTORA LTDA., pouco fez, no relato da CEF, de efetivo na resolução definitiva dos vícios construtivos apurados em perícia.

Com efeito, sendo a construtora IFEM e, como nesta oposição se demonstra, a CEF, responsáveis pela qualidade, solidez e segurança das obras, e não tendo qualquer deles efetuado os reparos necessários ao saneamento dos vícios supradescritos, não resta ao Ministério Público Federal, em defesa dos consumidores arrendatários, outra alternativa, senão a propositura da presente oposição, nos termos em que passa a expor.

DO DIREITO

I - DA APLICABILIDADE DAS DISPOSIÇÕES DO CDC

Introdutoriamente, convém analisar a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de arrendamento residencial firmados no âmbito do PAR – Programa de Arrendamento Residencial que, no caso concreto, perfaz a relação entre os arrendatários do Residencial “San Francisco”, a CEF e a construtora IFEM.

A princípio, cabe lembrar que, em sendo a Caixa Econômica Federal instituição financeira, especialmente por ser instituição pública (art. 17 c/c art. 22 a 24 da Lei 4.595/64), é aplicável o entendimento fixado pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça acerca da incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor às Instituições Financeiras:

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ART. 5º, XXXII, DA CB/88. ART. 170, V, DA CB/88. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. SUJEIÇÃO DELAS AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, EXCLUÍDAS DE SUA ABRANGÊNCIA A DEFINIÇÃO DO CUSTO DAS OPERAÇÕES ATIVAS E A REMUNERAÇÃO DAS OPERAÇÕES PASSIVAS PRATICADAS NA EXPLORAÇÃO DA INTERMEDIÇÃO DE DINHEIRO NA ECONOMIA [ART. 3º, § 2º, DO CDC]. MOEDA E TAXA DE JUROS. DEVER-PODER DO BANCO CENTRAL DO BRASIL. SUJEIÇÃO AO CÓDIGO CIVIL.

1. As instituições financeiras estão, todas elas, alcançadas pela incidência das normas veiculadas pelo Código de Defesa do Consumidor.

2. "Consumidor", para os efeitos do Código de Defesa do Consumidor, é toda pessoa física ou jurídica que utiliza, como destinatário final, atividade bancária, financeira e de crédito.

3. O preceito veiculado pelo art. 3º, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor deve ser interpretado em coerência com a Constituição, o que importa em que o custo das operações ativas e a remuneração das operações passivas praticadas por instituições financeiras na exploração da intermediação de dinheiro na economia estejam excluídas da sua abrangência.[...] 6. Ação direta julgada improcedente, afastando-se a exegese que submete às normas do Código de Defesa do Consumidor [Lei n. 8.078/90] a definição do custo das operações ativas e da remuneração das operações passivas praticadas por instituições financeiras no desempenho da intermediação de dinheiro na economia, sem prejuízo do controle, pelo Banco Central do Brasil, e do controle e revisão, pelo Poder Judiciário, nos termos do disposto no Código Civil, em cada caso, de eventual abusividade, onerosidade excessiva ou outras distorções na composição contratual da taxa de juros. [...]. (STF – ADI 2591-DF, Relator MINISTRO CARLOS VELLOSO, TRIBUNAL PLENO, julgado em 06/06/2006, D.J. 29/09/2006).

Súmula 297 do STJ. **O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às Instituições Financeiras.**

Nessa perspectiva, há que se destacar que as unidades habitacionais, por serem objetos de interesse em relação de consumo e estarem destinadas a satisfazer a necessidade de moradia dos arrendatários, são perfeitamente enquadradas como produtos, nos termos do artigo 3º, § 1º, da Lei 8.078/90. Consequentemente, é fornecedor quem, desenvolvendo atividade comercial ou civil, os oferece ao mercado (art. 3º, "caput" e § 1º do CDC), e consumidor toda pessoa que os adquire ou utiliza, como destinatário final (art. 2º, "caput", CDC).

Na espécie, houve sim comercialização das unidades habitacionais, em razão do que se formou entre a construtora IFEM, a CEF e arrendatários uma típica relação de consumo, como tal regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

Quanto ao tema em tela, a jurisprudência, de modo consistente, tem se manifestado favoravelmente à aplicação do CDC aos contratos de arrendamento residencial celebrados no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, conforme se extrai dos julgados abaixo transcritos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO LEGAL. CPC, ART. 557, § 1º. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. INVERSÃO DO

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

ÔNUS DA PROVA. ÔNUS DE ANTECIPAR DESPESAS PERICIAIS. 1. A utilização do agravo previsto no art. 557, § 1º, do CPC, deve enfrentar a fundamentação da decisão agravada, ou seja, deve demonstrar que não é caso de recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior. Por isso que é inviável, quando o agravante deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada. Precedentes do STJ. 2. **O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos contratos celebrados no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial** (TRF da 2ª Região, AI n. 2005.03.01.009055-6, Rel. Des. Fed. Rogério Carvalho, j. 19.10.05). 3. A inversão do ônus da prova, que é compatível com a concessão da assistência judiciária gratuita, não implica impor ao demandado a antecipação das despesas processuais. No entanto, caso não realizada a prova, presumir-se-ão verdadeiros os fatos alegados pelo demandante (STJ, RESp n. 1063639, Rel. Min. Castro Meira, j. 01.10.09; AgREsp n. 1042919, Rel. Min. Humberto Martins, j. 05.03.09; RESp n. 651632, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 27.03.07). 4. Agravo legal não provido. (AI 201003000148365, JUIZ ANDRÉ NEKATSCHALOW, TRF3 - QUINTA TURMA, 30/11/2010)

ADMINISTRATIVO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO POPULAR. CEF. VÍCIOS OCULTOS EM IMÓVEIS DE CONJUNTO HABITACIONAL, OBJETO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL POR 168 (CENTO E SESENTA E OITO) ARRENDATÁRIOS. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. PEDIDO E CAUSA DE PEDIR PRESENTES. DEFESA DE DIREITO DO CONSUMIDOR. ILEGITIMIDADE ATIVA. 1 - O autor formula o seu pedido com base no fundamento de que a (s) licitação (ões) para a construção do conjunto habitacional foi (ram) irregular (es), pois o fim público a que se destina o empreendimento não foi cumprido pela (s) construtora (s) vencedora (s) e nem pela CEF, que não adimpliu com o seu dever legal de fiscalização das obras. Portanto, não há que se falar em inépcia da inicial por motivo de ausência de causa de pedir, bem como do pedido com suas especificações. 2 - O argumento do MM. magistrado a quo de que “não foi indicado ao menos um caso das supostas irregularidades” não tem o condão de conduzir o feito à extinção, pois não teria o autor condição de apontar exatamente quais foram os atos irregulares praticados, bem como quais os dispositivos violados da Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitação), sem de posse dos contratos públicos realizados pela Ré, sendo legítimo, portanto, o direito do autor de formular pedido para que o juiz requirite tal documentação a quem o detenha (a CEF), com vistas a instruir a inicial. 3 - Entretanto, o processo merece ser extinto por falta de legitimidade ativa do autor, pois não detém o autor popular de legitimidade para a defesa dos direitos dos consumidores, sendo o instrumento processual da ação popular via inadequada à esse fim. 4 - No caso destes autos, a tutela invocada pelo autor popular diz respeito aos contratos de arrendamento residencial pactuados entre a Ré e 168 (cento e sessenta e oito) cidadãos para a obtenção de imóveis residenciais, os quais foram descumpridos pela Ré que ofereceu os bens com defeitos ocultos, cujos efeitos passaram a se manifestar após a sua aquisição sem ter qualquer relação de causa com o uso dos imóveis pelos moradores. 5 - **O Programa de Arrendamento Residencial, instituído pela Lei nº 10.188/2001, tem por finalidade oferecer moradia à população de baixa renda, e viabiliza-se na operação de arrendamento de imóveis destinados à residência. Trata-se, portanto de relação consumerista, na qual o arrendatário adere ao**

contrato de arrendamento residencial oferecido pela CEF. 6 - A CEF oferece imóveis habitacionais sob o pagamento da taxa de arrendamento, na qual incide reajuste, encargos mensais, juros de mora e multa por inadimplemento. Logo, não há dúvidas de que o arrendatário figura como consumidor, de forma que à relação estabelecida entre a instituição financeira arrendadora e o arrendatário, bem como às questões referentes ao contrato de arrendamento residencial com opção de compra, é aplicável o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.878/90). 7 - Assim, considerando que a pretensão veiculada na ação popular visa resguardar os direitos dos moradores do RESIDENCIAL ROSA DOS VENTOS, em razão de descumprimento, pela ré, do contrato de arrendamento residencial, impõe-se a extinção do processo, por ilegitimidade ad causam do autor, pois a ação popular não se serve à defesa de direitos do consumidor. 8 - Remessa necessária conhecida, mas improvida. Sentença que se reforma tão-somente quanto ao fundamento legal invocado para a extinção do feito, que deve ser extinto sem resolução de mérito, com fulcro nos arts. 267, I, e 295, II, ambos do CPC, ante a ilegitimidade ativa ad causam do autor. (REO 200651010176238, Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, TRF2 - SEXTA TURMA ESPECIALIZADA, 22/05/2009)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI 10.188/2001. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS RELAÇÕES POR ELA DISCIPLINADAS, TENDO EM VISTA O DISPOSTO NO SEU ART. 10, QUANTO À APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL. ENTENDIMENTO PREVALENTE NO STJ. DECISÃO AGRAVADA QUE SE LIMITA A AFIRMAR A NÃO APLICAÇÃO DO CDC PARA INDEFERIR ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PRONUNCIAMENTO DO TRIBUNAL SOMENTE QUANTO A ESSE ASPECTO. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO DO MM. JUÍZO A QUO QUANTO AOS REQUERIMENTOS FORMULADOS, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE GRAU DE JURISDIÇÃO. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO PARA DETERMINAR A APLICAÇÃO DA LEI 8.078/1990 AO CASO. (AG 200502010090556, Desembargador Federal ROGERIO CARVALHO, TRF2 - SEXTA TURMA ESPECIALIZADA, 21/11/2005).

CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIOS NO IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CDC A INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS. 1. **Contrato bancário de arrendamento residencial com opção de compra envolve relação jurídica de consumo, nos termos do CDC.** 2. A presença de vícios no imóvel, que o tornam inabitável, enseja a nulidade do contrato e a responsabilidade da instituição que o arrendou, com a devolução das parcelas pagas. 3. A mera assinatura de contrato de recebimento onde consta menção a vistoria não configura prova bastante da integridade de imóvel, pois é condição à entrega das chaves ao arrendatário. 4. Recurso desprovido. (PEDILEF 200433007211406, JUIZ FEDERAL WILSON ALVES DE SOUZA, TNU - Turma Nacional de Uniformização)

CIVIL. CONTRATO de ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIOS NO IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO de DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

(LEI 8.078/90). RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. Trata-se de recurso interposto pela ré contra sentença que condenou a CEF a reparar os defeitos na construção do imóvel objeto de arrendamento residencial com opção de compra celebrado entre as partes, a fim de restaurar as perfeitas condições de habitação do imóvel. A CEF aduz, como prejudicial de mérito, a decadência. No mérito, sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor no caso concreto, bem como a inexistência de vícios quando da entrega do imóvel. Inicialmente, cumpre acentuar que **o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras, conforme pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consolidado na Súmula 297/STJ.** Do cotejo dos autos, vislumbra-se que os autores buscaram a resolução administrativa da controvérsia, informando à CEF desde a data de entrega os problemas no imóvel (15/03/2002), o que foi corroborado pela representante da ré junto ao Instituto de Defesa do Consumidor - Procon/DF (fl. 19). Portanto, não há que se falar em decadência, quando a reclamação do consumidor sobre a qualidade do bem não obteve a correspondente resposta, ainda que negativa, nos termos do artigo 26, §2º, do Código de Defesa do Consumidor. Os defeitos do imóvel que surgiram progressivamente logo após a entrega do bem (rachaduras, infiltrações, desprendimento de cerâmicas), os quais não decorrem do uso natural, afetam a sua utilização com segurança, configurando a responsabilidade da CEF pelos vícios ocultos (artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor). Correta a sentença que determinou a reparação dos defeitos de construção do imóvel, objeto de arrendamento residencial com opção de venda, a fim de restaurar as perfeitas condições de habitação. Sendo assim, a obrigação de fazer consiste na remoção e assentamento de novo piso (43,50 m2 de cerâmica), impermeabilização externa e interna de quatro paredes (tamanho aproximado de 3 x 2,80m), as quais apresentaram rachaduras e infiltrações, e pintura das paredes restauradas. Sentença mantida. Acórdão lavrado nos termos do artigo 46 da Lei n. 9.099/95. Recurso improvido. Sem honorários advocatícios em virtude da gratuidade de justiça. (Processo 385819420064013, DANIELE MARANHÃO COSTA, TRDF - 1ª Turma Recursal – DF).

Em reforço a tal entendimento, o art. 10 da Lei nº 10.188 dispõe que “(...) *Aplica-se ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil*”, sendo que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é tranquila no sentido de que ao arrendamento mercantil são aplicáveis as disposições do CDC, consoante se infere dos arestos adiante colacionados (destacamos):

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ASSOCIAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. VARIAÇÃO CAMBIAL. PROVA DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS NO EXTERIOR. SÚMULA 07/STJ. 1. Não se verifica a suscitada violação ao art. 535 do CPC, porquanto as questões submetidas ao Tribunal de origem foram suficiente e adequadamente delineadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível. 2. **Consoante entendimento pacífico desta Corte, aplica-se o**

Código de Defesa do Consumidor aos contratos de arrendamento mercantil. 3. As associações instituídas na forma do art. 82, IV, do CDC, estão legitimadas para propositura de ação coletiva em defesa de interesses individuais homogêneos (CDC, art. 81, III). Precedente. 4. O acórdão recorrido, com fundamento nos elementos fático-probatórios da demanda, reconhece (a) a desnecessidade de dilação probatória para o deslinde da controvérsia, bem como (b) a ausência de comprovação da captação dos recursos no exterior. Neste contexto, sua reforma demandaria o reexame das provas constantes dos autos, providência vedada em sede especial, a teor da súmula 07/STJ. 5. Agravo regimental desprovido. (AGA 200201744895, FERNANDO GONÇALVES, STJ - QUARTA TURMA, 16/02/2009).

Processo Civil e Econômico. Agravo no recurso especial. Contrato de arrendamento mercantil. Cláusula de indexação pela variação do dólar americano. Embargos de declaração. Omissão, contradição ou obscuridade. Não ocorrência. Prequestionamento. Ausência. Súmula 211/STJ. Aplicabilidade do CDC. Onerosidade excessiva caracterizada. Revisão para distribuir a variação do dólar equitativamente entre arrendatário e arrendante. - Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. - A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. - **O Código de Defesa do Consumidor se aplica aos contratos de arrendamento mercantil.** - O aumento do valor do dólar norte-americano perante o real constitui fato superveniente capaz de ensejar a revisão do contrato de arrendamento mercantil atrelado ao dólar, razão pela qual essa elevação ser suportada pelo credor e pelo consumidor, em igual proporção. Agravo no recurso especial não provido. (AGRESP 200701984390, NANCY ANDRIGHI, STJ - TERCEIRA TURMA, 19/08/2009).

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. **ARRENDAMENTO MERCANTIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA.** VARIAÇÃO CAMBIAL. DÓLAR NORTE-AMERICANO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. I - **Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas originadas dos pactos firmados entre consumidores e os agentes econômicos, as instituições financeiras e os usuários de seus produtos e serviços.** II – Este Superior Tribunal, em julgado da Segunda Seção, firmou entendimento no sentido de dividir, por metade, as diferenças resultantes da maxidesvalorização do real, ocorrida em janeiro de 1999. Agravo improvido. (AGRESP 200400138894, PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), STJ - TERCEIRA TURMA, 22/05/2009).

Outrossim, deve-se ter em mente que o contrato firmado entre os arrendatários e a CEF caracteriza-se como Contrato de Adesão, por conter cláusulas uniformes, deixando de lado o princípio da autonomia da vontade, tanto em relação à fixação do conteúdo, como no que tange à escolha da outra parte contratante.

Nesse diapasão, mostra-se imprescindível a aplicação do CDC aos contratos de adesão:

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REVISÃO DE CONTRATO. **APLICAÇÃO DO CDC**. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. DA COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. COMPENSAÇÃO DE VALORES E REPETIÇÃO DO INDÉBITO.. PREQUESTIONAMENTO. **DA APLICAÇÃO DO CDC E DOS CONTRATOS DE ADESÃO. Relação consumerista configurada. Presença de consumidor e fornecedor; arts. 2º e 3º da Lei 8009/90. Súmula 297, STJ. Lei protetiva aplicável ao caso concreto.** [...] APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJRS – Apelação Cível 70042519538/RS, Relator DESEMBARGADOR ROBERTO SBRAVATI, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, julgado em 11/08/2011, D.J. 25/08/2011).

Declaratória cumulada com rescisão contratual. **Contratos de empréstimos bancários. Aplicação do CDC. Contrato de adesão.** Juros. Emenda Constitucional nº 40. Art. 192, § 3º da CF, necessidade de regulamentação por lei complementar. Aspectos superados. Redação modificada. Incidência no percentual contratado. Capitalização. Admissibilidade a partir de março de 2000. Contrato posterior a março de 2000. Recurso improvido.(TJSP – Apelação Cível 9083872472006826/SP, Relator DESEMBARGADOR CAUDURO PADIN, julgado em 03/08/2011, D.J. 06/08/2011).

Revisional. Contrato de financiamento com desconto em folha de pagamento. **Aplicação do CDC. Contrato de adesão.** Capitalização. Admissibilidade a partir de março de 2000. Recurso improvido.(TJSP – Apelação Cível 20627920098260363, Relator DESEMBARGADOR CAUDURO PADIN, DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, julgado em 27/07/2011, D.J. 01/08/2011).

Desta forma, presentes se fazem os chamados interesses individuais homogêneos (decorrentes de origem comum): interesses de arrendatários-consumidores que firmaram contrato de adesão para arrendamento da casa própria no Residencial “San Francisco” em Bauru/SP.

Ditos interesses (Lei 8.078/90, art. 81, III), que se apresentam “uniformizados pela origem comum”, a despeito de, na sua essência remanescerem individuais, podem e até devem ser tutelados, processualmente falando, de forma coletiva (arts. 90 a 100 do mesmo diploma legal).

Assim, a despeito dos arrendatários constituírem um grupo social definido, de modo a caracterizar a natureza individual e disponível do direito em tela, o fato é que as relações entre os arrendatários, a construtora IFEM e a CEF (Agente Gestor do PAR ao tempo da contratação) ocorrem no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o qual se destina ao atendimento da necessidade de moradia de população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, sendo perfeitamente alcançadas pelo Código de Defesa e Proteção ao Consumidor.

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

Ademais, a presente demanda envolve também interesses **sociais** (CF/88: Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição) e **públicos em geral**, considerando que os recursos utilizados na construção de edificações são públicos, recursos esses que, diante da deterioração delas, estão despidos de qualquer garantia que assegure seu retorno aos cofres públicos.

Desta forma, a presente oposição busca defender direitos e interesses individuais homogêneos dos arrendatários-consumidores do Residencial “San Francisco” e, ao mesmo tempo, interesses públicos e sociais, todos seriamente lesados pelas condutas (comissivas ou omissivas) dos opostos, onde, de rigor, é aplicável o procedimento e disposições legais relativas à ação civil pública.

Registre-se também que, com a presente oposição, pretende-se ainda defender a destinação escoreta e eficiente das verbas públicas que foram aplicadas pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente gestor do Programa de Arrendamento Residencial (art. 1º, § único, Lei 10.188/2001, em sua redação original, vigente à época da assinatura de contrato com a construtora IFEM).

II - LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Diante dessas conclusões, legitimidade assiste ao Ministério Público Federal na utilização da presente oposição, buscando a aplicação escoreta e eficiente dos recursos públicos integrantes do fundo criado no âmbito do PAR, bem como a regularização dos vícios de construção da obra e reparação dos danos causados aos arrendatários em decorrência da conduta adotada pelos opostos.

Essa legitimidade do oponente exsurge cristalina diante dos dispositivos abaixo transcritos:

Constituição Federal:

Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Art. 127 - O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

Art. 129 - São funções institucionais do Ministério Público:

(...)

II - zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

pública aos direitos assegurados nesta Constituição, promovendo as medidas necessárias a sua garantia;

(...)

IX - exercer outras funções que lhe forem conferidas, desde que compatíveis com sua finalidade, sendo-lhe vedada a representação judicial e a consultoria jurídica de entidades públicas.

Lei Complementar nº 75/93 – Estatuto do Ministério Público da União:

Art. 1º - O Ministério Público da União, organizado por esta lei Complementar, é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático, dos interesses sociais e dos interesses individuais indisponíveis.

Art. 5º - São funções institucionais do Ministério Público da União:

I - a defesa da ordem jurídica, do regime democrático, dos interesses sociais e dos interesses individuais indisponíveis, considerados, dentre outros, os seguintes fundamentos e princípios:

(...)

Art. 6º - Compete ao Ministério Público da União:

(...)

VII - promover o inquérito civil e a ação civil pública para:

a) a proteção dos direitos constitucionais;

(...)

c) a proteção dos interesses individuais indisponíveis, difusos e coletivos, relativos às comunidades indígenas, à família, à criança, ao adolescente, ao idoso, às minorias étnicas e ao consumidor;

d) outros interesses individuais indisponíveis, homogêneos, sociais, difusos e coletivos;

(...)

Nesse ponto, peço vênha para transcrever excerto de petição inicial de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, nos seguintes termos¹:

“I) Legitimidade do Ministério Público

1. Em seu moderno perfil institucional, o Ministério Público tem, dentre outras, as seguintes atribuições:

a) promover a ação civil pública, para a proteção de interesses difusos (Constituição Federal, artigo 129, inciso III, c.c. Lei nº 7.347/85, artigo 1º, inciso IV, acrescentado pelo artigo 110 da Lei nº 8.078/90; artigo 25, IV, "a", da Lei nº 8.625, de 12 de fevereiro de 1993);

¹ *ACP endereçada ao Juiz de Direito da Vara Cível Central da Comarca da Capital, datada de 26 de março de 1993, proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, por intermédio dos Promotores de Justiça Délcio Delarco (44º Promotor de Justiça da Capital), José Carlos de Freitas (22º Promotor de Justiça da Capital), José Jesus Cazetta Júnior (3º Promotor de Justiça Criminal) e Marisa Rocha Teixeira (3º Promotor de Justiça Cível), em face da empresa "MACHADO NUNES & LIMA EMPREENDIMENTOS S/C LTDA." e dos respectivos sócios.*

Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

b) exercer a defesa coletiva dos interesses individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum (Código de Defesa do Consumidor, artigo 81, inciso III, c.c. os artigos 82, inciso I, 91 e 92; artigo 25, IV, "a", da Lei nº 8.625/93).

Como ficará claro na exposição da "causa petendi", com o propósito de obter adequada tutela para ambas, a presente demanda ocupa-se dessas duas espécies de interesses (difusos e individuais homogêneos).

(...)

NELSON NERY JÚNIOR, analisando essa inovação legislativa, comenta:

"Convém salientar que ao Ministério Público foi conferida legitimidade para propor ação coletiva para a defesa de direitos individuais tratados coletivamente (artigo 81, par. único, nº III, CDC). Muito embora essa legitimação não esteja no artigo 129, nº III, da CF, é possível à lei ordinária cometer outras atribuições ao Ministério Público, desde que compatíveis com suas finalidades institucionais (artigo 129, nº IX, CF)."

"As normas do CDC são, ex lege, de ordem pública e interesse social (artigo 1º, CDC). Ao definir o perfil institucional do Ministério Público, o artigo 127, da CF, diz ser o parquet instituição que tem por finalidade a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis. A categoria jurídica dos direitos e interesses individuais homogêneos foi delineada no CDC posteriormente à Constituição Federal. Assim, o ajuizamento, pelo Ministério Público, de ação coletiva para a defesa de direitos individuais homogêneos tratados coletivamente está em perfeita consonância com suas finalidades institucionais, sendo legítima a atribuição, ao Ministério Público, dessa legitimidade para agir, pelos artigos 81 e 82, do CDC, de conformidade com os artigos 127 e 129, nº IX, da CF." (cf. "Código brasileiro de defesa do consumidor comentado pelos autores do anteprojeto", Forense Universitária, 1992, pág. 627)."

KAZUO WATANABE, na mesma obra, esclarece:

"Foi a relevância social da tutela a título coletivo dos interesses ou direitos individuais homogêneos que levou o legislador a atribuir ao Ministério Público e a outros entes públicos a legitimação para agir nessa modalidade de demanda molecular, mesmo em se tratando de interesses e direitos disponíveis" (cf. pág. 511; em sentido semelhante: JOÃO BATISTA DE ALMEIDA, "A Proteção Jurídica do Consumidor", São Paulo, Saraiva, 1993, pág. 156)."

Acerca da legitimidade do Ministério Público para defender direitos individuais homogêneos, segue entendimento jurisprudencial:

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DIREITO INDIVIDUAL HOMOGÊNEO. LEGITIMIDADE E INTERESSE PROCESSUAIS CONFIGURADOS. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO. I- **O Ministério Público tem legitimidade processual para a propositura de ação civil pública objetivando a defesa de direitos individuais homogêneos.** II- **Não é da natureza individual, disponível e divisível que se retira a homogeneidade**

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

de interesses individuais homogêneos, mas sim de sua origem comum, violando direitos pertencentes a um número determinado ou determinável de pessoas, ligadas por esta circunstância de fato. Inteligência do art. 81, CDC. III- Agravo Regimental improvido. (AGA 201001127438, SIDNEI BENETI, STJ - TERCEIRA TURMA, DJE DATA: 10/11/2010).

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – ATO ADMINISTRATIVO – COBRANÇA DE PEDÁGIO EM RODOVIA PÚBLICA – BR-277 – NÃO-ESGOTAMENTO DE INSTÂNCIA: SÚMULA 207/STJ – VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS – FALTA DE PREQUESTIONAMENTO: SÚMULA 282/STF – AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO RECURSAL GENÉRICO – FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE: SÚMULA 284/STF – AUSÊNCIA DE INTERESSE DE RECORRER – VIOLAÇÃO DOS ARTS. 535 E 530 DO CPC: INEXISTÊNCIA – DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO – JULGAMENTO EXTRA PETITA: NÃO OCORRÊNCIA – LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO – ADEQUAÇÃO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA.

(...).

9. A discussão sobre a responsabilidade pela construção e manutenção da via alternativa é decorrência do pedido de suspensão da cobrança de pedágio até que se observe a liberdade de escolha. Por isso, não há que se falar em decisão extra petita.

10. O Ministério Público está legitimado a promover ação civil pública ou coletiva na defesa de direitos individuais homogêneos (CF, art. 127 e 129, III e CDC, arts. 81 e 82, I).

11. Segundo a jurisprudência do STJ, em tese, é possível a declaração incidental de inconstitucionalidade, na ação civil pública, de quaisquer leis ou atos normativos do Poder Público, desde que a controvérsia constitucional não figure como pedido, mas sim como causa de pedir, fundamento ou simples questão prejudicial, indispensável à resolução do litígio principal, em torno da tutela do interesse público.

12. Recursos especiais da RODONORTE - CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS INTEGRADAS S/A (fls. 2.317/2.333), da CONCESSIONÁRIA ECOVIA CAMINHO DO MAR S/A (2.480/2.500), da CAMINHOS DO MAR S/A (2.532/2.556) e do ESTADO DO PARANÁ (2.462/2.477) não conhecidos. Conhecidos os recursos especiais do ESTADO DO PARANÁ (fls. 2.889/2.903) e do MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (fls. 2.932/2.942) e conhecido em parte o recurso especial da UNIÃO (fls. 2.401/2.460) e, na parte conhecida, não providos. (STJ - RESP 980723, Rel. Min. Eliana Calmon, DJE 09/03/2009)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AGRAVO – CORREÇÃO DE FGTS DE AFILIADOS DE SINDICATO – TUTELA COLETIVA – LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA INTERPOR O RECURSO – IMPOSSIBILIDADE DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA E DE RETENÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS – EXISTÊNCIA DE OMISSÃO APENAS NO TOCANTE À LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO. 1. No tocante à legitimidade do Ministério Público para interpor o recurso, a fundamentação concisa do julgado merece ser aclarada no seguinte ponto : O FGTS, de natureza institucional e não contratual, constitui patrimônio público destinado ao financiamento da moradia própria. A necessidade de proteção à sua integridade e higidez revela, assim, o interesse público a ensejar a atuação do Ministério Público na ação coletiva, inclusive para interpor

Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

recurso. **O Ministério Público Federal é parte legítima para atuar em causas que versem sobre direitos individuais homogêneos que são afetos a uma finalidade social.** 2. O julgado que se reporta à matéria pretensamente omitida no sentido de nada afetar a solução da controvérsia lá encerrada não incorre em omissão. 3. Inexiste omissão quando o julgado, centrado em razões diversas daquelas alegadas pela parte embargante, apresenta, de forma clara e precisa, solução à controvérsia. 4. Provimento parcial dos embargos tão-somente para aclarar os fundamentos do julgado no tocante à legitimidade do Ministério Público para interpor o recurso. (grifei) (TRF 2ª R., Sexta Turma Especializada – EDAG 200202010425917, Rel. Des. Federal Frederico Gueiros, DJU de 13/08/2008, pág. 109).

Processual civil e SFH. Recurso especial. Ação civil pública. Direitos individuais homogêneos. Ministério Público. Legitimidade.

– **Os interesses individuais homogêneos são considerados relevantes por si mesmos, sendo desnecessária a comprovação desta relevância.**

– **O Ministério Público tem legitimidade para propor ação civil pública na defesa de interesses individuais homogêneos referentes aos contratos de mútuo vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, porquanto é interesse que alcança toda a coletividade a ostentar por si só relevância social.**

– O Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

– Recurso especial conhecido e provido (STJ, RESP 635807, Órgão Julgador: Terceira Turma, DJ DATA: 20/06/2005, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI).

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COLETIVA. CUMULAÇÃO DE DEMANDAS. NULIDADE DE CLÁUSULA DE INSTRUMENTO DE COMPRA-E-VENDA DE IMÓVEIS. JUROS. INDENIZAÇÃO DOS CONSUMIDORES QUE JÁ ADERIRAM AOS REFERIDOS CONTRATOS. OBRIGAÇÃO DE NÃO-FAZER DA CONSTRUTORA. PROIBIÇÃO DE FAZER CONSTAR NOS CONTRATOS FUTUROS. DIREITOS COLETIVOS, INDIVIDUAIS HOMOGENEOS E DIFUSOS. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. DOUTRINA. JURISPRUDÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I - **O Ministério Público é parte legítima para ajuizar ação coletiva de proteção ao consumidor**, em cumulação de demandas, visando: a) a nulidade de cláusula contratual (juros mensais); b) a indenização pelos consumidores que já firmaram os contratos em que constava tal cláusula; c) a obrigação de não mais inseri-la nos contratos futuros, quando presente como de interesse social relevante a aquisição, por grupo de adquirentes, da casa própria que ostentam a condição das chamadas classes média e média baixa.

II - **Como já assinalado anteriormente (REsp. 34.155-MG), na sociedade contemporânea, marcadamente de massa, e sob os influxos de uma nova atmosfera cultural, o processo civil, vinculado estreitamente aos princípios constitucionais e dando-lhes efetividade, encontra no Ministério Público uma instituição de extraordinário valor na defesa da cidadania.**

III - Direitos (ou interesses) difusos e coletivos se caracterizam como direitos transindividuais, de natureza indivisível. Os primeiros dizem respeito a pessoas indeterminadas que se encontram ligadas por circunstâncias de fato; os segundos, a um grupo de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária através de uma única relação jurídica.

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

IV - Direitos individuais homogêneos são aqueles que têm a mesma origem no tocante aos fatos geradores de tais direitos, origem idêntica essa que recomenda a defesa de todos a um só tempo.

V - Embargos acolhidos. (STJ, ERESP 141491, Órgão Julgador: CORTE ESPECIAL, DJ DATA: 01/08/2000, PG:182, Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER).

Além disso, não se pode olvidar que no Programa de Arrendamento Residencial – PAR, a propriedade dos imóveis é da CEF, sendo que, ao fim do arrendamento, há a possibilidade de compra dos imóveis pelos arrendatários. Ocorre que, devido à situação dos imóveis do Residencial “San Francisco”, dificilmente os arrendatários continuarão residindo nos imóveis, tampouco optarão por sua compra, o que inevitavelmente ocasionará prejuízos aos cofres públicos.

Assim, caracterizada está a legitimidade ativa do Ministério Público para o oferecimento da presente oposição.

III - CABIMENTO DA OPOSIÇÃO

Prevê o Código de Processo Civil:

Art.56. Quem pretender, no todo ou em parte, a coisa ou o direito sobre que controvertem autor e réu, poderá, até ser proferida a sentença, oferecer oposição contra ambos.

A doutrina, por sua vez, leciona:

“Cabe oposição quando terceiro pretende a coisa/direito que está sendo disputada por duas ou mais pessoas. O terceiro mete-se no processo e inclui a sua pretensão, que, como se vê, é incompatível com as pretensões dos demandantes originários”².

“Na verdade, o oponente não concorda com o pedido do autor e deduz pretensão contra este e contra o réu”³.

“A oposição é uma verdadeira ação em que alguém ingressa em processo alheio pretendendo, no todo ou em parte, a coisa ou o direito sobre o qual discutem autor e réu (...). É a oposição uma figura que se classifica como de intervenção voluntária principal, porque o oponente exerce o direito de ação própria. Na verdade a oposição poderia ser proposta como ação autônoma, apesar de conexa à ação original. Existe, no entanto, a figura, em virtude da economia processual e do interesse de que não existam sentenças contraditórias,

² DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*, 11. ed., 2009, p. 345.

³ NERY JUNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil Comentado*, 10. ed., 2008, p. 275.

Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

fenômeno que poderia ocorrer se não existisse a possibilidade da oposição e as duas ações fossem propostas separadamente”⁴.

Conforme se vê, o instituto da oposição tem lugar quando há colisão/contraposição entre as pretensões do autor, do réu e a do oponente.

A pretensão da CEF, no presente caso (através da citada ACP nº 0009021-43.2007.403.6108), é buscar a responsabilidade da IFEM, construtora do Residencial “San Francisco”, quanto à obrigação de reparar pelos danos materiais e morais oriundos dos vícios construtivos presentes na obra entregue aos arrendatários. O fundamento dessa pretensão, por sua vez, consiste na má execução da obra pela construtora, atribuição que, segundo a CEF, competiria àquela.

Em sua defesa, a construtora afirmou que a responsabilidade é da CEF, porque a obra teria sido executada em conformidade com o estabelecido contratualmente, porque a CEF, ao liberar parcelas de recursos financeiros, atestava a regularidade da obra, o que pode ser entendido tanto do ponto de vista quantitativo como do qualitativo. Verifica-se, assim, que a pretensão da ré da ACP, entre outras defesas, é imputar a responsabilidade da CEF pela efetivação de reparos na obra.

Já a pretensão dos arrendatários, embora não tenham exteriorizadas suas manifestações nos autos, opõe-se, por evidente, a essas pretensões imputadas ao autor e réu da ação civil ora oposta. Por óbvio, os destinatários das habitações (os arrendatários, portanto), especialmente no tocante ao fato que poderiam adquirir as unidades habitacionais que residem, almejam a realização das reformas necessárias a garantir a solidez e segurança da edificação que habitem.

O Ministério Público Federal, outrossim, em sua já demonstrada legitimidade para agir em defesa de interesses individuais homogêneos afetos a interesse social, especialmente na vertente da defesa consumerista, vem deduzir a pretensão dos arrendatários e opor-se à CEF e à ré da ação civil pública, para que ambas sejam responsabilizadas pelas reformas visando solidez e segurança do Residencial “San Francisco”.

Quanto ao cabimento da oposição, observem-se os julgados abaixo transcritos:

Para que tenha cabimento a oposição, deve ela dirigir-se contra o autor e o réu, exigindo-se assim que haja colisão entre a prestação de cada um deles e a do oponente. Não se configurando tais pressupostos, falta interesse de agir, impondo-se a extinção do processo sem julgamento do mérito (TJSC, Apel. 21.601, Rel. Des. Norberto Ungaretti, 3ª Câmara, j. 06.08.1985).

OPOSIÇÃO EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO PRESSUPOSTO COLISÃO ENTRE A PRETENSÃO DO AUTOR E

⁴ GRECO FILHO, Vicente. *Direito Processual Civil Brasileiro*, 9. ed., 1994, p. 141/142.

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

RÉU E A DO OPOENTE INOCORRÊNCIA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR ADMISSIBILIDADE. Inocorrente colisão entre a pretensão do autor e réu da demanda locatícia e a dos opoentes, tal circunstância lhes retira o direito de socorrerem-se do instituto da oposição.

Ausente tal pressuposto, inegavelmente, falta aos opoentes interesse de agir, daí impor-se a extinção do processo de oposição, sem julgamento do mérito. (Ap. c/ Ver. 451.033-00/0 Extinto 2º TAC 11ª Câm. Rel. Juiz MENDES GOMES j. 15.4.96, JTA/LEX 160/329).

Note-se que não se está a negar a legitimidade da CEF, como empresa pública, observada a pertinência temática, para o ajuizamento de ação civil pública visando tutelar os direitos coletivos de seus arrendatários. Ocorre que, na medida em que a CEF é solidariamente responsável pelos vícios ocultos presentes nos imóveis, juntamente com a construtora-ré, têm os arrendatários direito de ver efetivados os reparos em seus imóveis por todos os responsáveis para tanto.

IV - COMPETÊNCIA

Compete à Justiça Federal processar e julgar as ações de interesse da União, o que inclui suas empresas públicas federais (art. 109, I da CF), *in casu*, a Caixa Econômica Federal. No caso concreto, com base no inciso IX do art. 23 da CF⁵, há competência da União nas ações de promoção de programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, além de ser legitimada (*e portanto, interessada*) a promover a ação civil pública ora oposta (art. 5º da Lei nº 7.347/85⁶).

V – DIREITOS LESADOS

Quanto ao direito propriamente dito, pouco é necessário argumentar. O Código de Defesa do Consumidor estabelece que:

Art. 4º - A Política Nacional de Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: (Redação dada pela Lei nº 9.008, de 21.03.95).

I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo;

II - ação governamental no sentido de proteger efetivamente o consumidor:

⁵ Art. 23 - É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

(...)

⁶ Art. 5º - A ação principal e a cautelar poderão ser propostas pelo Ministério Público, pela União, pelos Estados e Municípios. Poderão também ser propostas por autarquia, empresa pública, fundação, sociedade de economia mista ou por associação que:...

Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

(...)

d) pela garantia dos produtos e serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho;

(...)

Art. 6º - São direitos básicos do consumidor:

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

(...)

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;

(...)

X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral⁷.

Art. 12 - O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

(...)

Art. 22 - Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.

Parágrafo único. Nos casos de descumprimento, total ou parcial, das obrigações referidas neste artigo, serão as pessoas jurídicas compelidas a cumpri-las e a reparar os danos causados, na forma prevista neste Código.

Na ação civil pública principal, portanto, retratou-se que, no decorrer de alguns meses de moradia, foram constatados vícios nas unidades habitacionais do conjunto Residencial “San Francisco”, consistentes em: 1) recalque das calçadas externas que circundam os blocos e ausência de grama em regiões de desnível entre blocos; 2) umidade nas paredes do hall de escada nas proximidades às lajes de cobertura; 3) infiltração de águas de chuva pelas janelas das unidades habitacionais; 4) escurecimento de piso e revestimento de banheiros; 5) vazamentos nos banheiros afetando teto das unidades habitacionais imediatamente abaixo; 6) inversão de caimento de água em box de banheiro; 7) infiltração/vazamento em parede.

⁷ Evidente que o arrendamento e a construção de unidades habitacionais pelo PAR são serviços de relevância pública.

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

Restou demonstrado, assim, pelo que se observa de toda a documentação já indicada, que tais vícios decorreram de falhas da construção do imóvel, relativas à sua execução.

E, nesse sentido, observa-se a responsabilidade da construtora IFEM que, além de cometer falhas na construção da obra, omitiu-se, mesmo que parcialmente, na reparação dos vícios, bem como da CEF, que atuou com desídia ao atestar a regularidade da obra com vistas à liberação das parcelas de recursos financeiros, regularidade que pode ser entendida como quantitativa ou qualitativa.

Ora, dentre os direitos básicos do consumidor, destaca-se a proteção contra práticas abusivas e a efetiva reparação de seus prejuízos decorrentes das relações de consumo, conforme se vê pelo teor do art. 6º do CDC.

Analisando o conceito de prática abusiva, ANTÔNIO HERMAN DE VASCONCELLOS E BENJAMIN consigna:

"As práticas abusivas não estão regradas apenas pelo artigo 39. Diversamente, espalham-se por todo o Código. Desse modo, são práticas abusivas a colocação no mercado de produto ou serviço com alto grau de nocividade ou periculosidade (artigo 10), a comercialização de produtos e serviços impróprios (artigos 18, parágrafo sexto, e 20, parágrafo segundo)."

"Tampouco limitam-se ao Código de Defesa do Consumidor. Como decorrência da norma do artigo 7º, "caput", são também práticas abusivas outros comportamentos empresariais que afetem o consumidor diretamente, mesmo que previstos em legislação diversa do Código." (cf. "Código brasileiro de defesa do consumidor comentado pelos autores do anteprojeto", Rio de Janeiro, Forense Universitária, 1992, pág. 218)."

Compreendida nessa acepção do Código de Defesa do Consumidor, resta, sem dúvida, abusiva a prática de colocar no mercado produtos inadequados aos fins a que se destinam. E a inadequação, exteriorizada pelos vícios construtivos já demonstrados (retirados da ação civil pública principal), impedem a fruição a contento das unidades, que não dispõem de condições aceitáveis de solidez, higiene, qualidade e habitabilidade.

E para evitar tais situações, o Código de Defesa do Consumidor instituiu alguns princípios de ordem pública que devem nortear as relações de consumo, dentre os quais se inclui o "princípio da proteção da confiança", expresso na garantia legal de adequação do produto às legítimas expectativas de seus consumidores (arts. 18, 24, 25 e 51, inc. I, todos do CDC), que, *in casu*, **FORAM TOTALMENTE FRUSTRADAS.**

De qualquer modo, ainda que o comportamento da construtora e da CEF não se enquadrasse no largo conceito de "prática abusiva", nem por isso estariam isentas do dever de reparação dos prejuízos a que deram causa.

Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

Realmente, como a própria Lei nº 8.078/90 cuidou de enfatizar, ela não é a única fonte dos direitos do consumidor (art. 7º). Assim, além dos direitos que o Código prevê, há outros direitos decorrentes de tratados ou convenções internacionais cujo Brasil é signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como direitos que derivam de princípios gerais do ordenamento jurídico, analogia, costumes e equidade.

Um desses direitos assenta-se no instituto da responsabilidade civil, segundo o qual:

Novo Código Civil: Art. 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187 - Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 931 - Ressalvados outros casos previstos em lei especial, os empresários individuais e as empresas respondem independentemente de culpa pelos danos causados pelos produtos postos em circulação.

Art. 937 - O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

Art. 942 - Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação.
(...)

CAPÍTULO II

Da Indenização

Art. 944 - A indenização mede-se pela extensão do dano.
(...)

Art. 946 - Se a obrigação for indeterminada, e não houver na lei ou no contrato disposição fixando a indenização devida pelo inadimplente, apurar-se-á o valor das perdas e danos na forma que a lei processual determinar.

Art. 947 - Se o devedor não puder cumprir a prestação na espécie ajustada, substituir-se-á pelo seu valor, em moeda corrente.

E, como se não bastassem os outros fundamentos de que já se cuidou, há, ainda, uma causa específica, da qual deriva a responsabilidade da construtora pela reparação dos prejuízos que provocaram, em concurso com a CEF,

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

aos consumidores, qual seja, o enriquecimento sem causa, regrado pelo novo Código Civil nos seguintes termos:

CAPÍTULO IV

Do Enriquecimento Sem Causa

Art. 884 - Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.

No caso dos autos, verifica-se, indubitavelmente, um típico enriquecimento sem causa, principalmente por parte da construtora IFEM, pois recebeu pelas suas construções valores similares aos convencionais sem satisfazer às exigências do Programa PAR, para o que contribuiu a desídia do agente gestor envolvido (CEF), tudo de modo a justificar a correlata reparação ora pleiteada.

VI – LEGITIMIDADE PASSIVA

Em razão de tudo isso, a oposição é proposta contra:

a) **IFEM CONSTRUTORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 67.238.949/0001-03, com sede à rua Sérgio Arcângelo, nº 1-45, Jardim Nicéia, Bauru/SP, CEP 17047-430, ocupante da posição passiva já na ação civil pública ora oposta, e

b) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, face ao seu interesse e responsabilidade pela regularidade e qualidade das unidades habitacionais. À CEF compete zelar pelos direitos dos consumidores-arrendatários lesados e pela solidez das unidades habitacionais construídas com recursos públicos, nos termos do art. 22 do CDC⁸.

Acrescente-se que o Agente Gestor do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, instituído pela Medida Provisória n.º 1.823, de 29 de abril de 1999, posteriormente convertida na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Caixa Econômica Federal (art. 1º da lei, antes da alteração pela Lei nº 11.474/2007), era a quem cumpria definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao

⁸ Art. 22 - Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.

Parágrafo único. Nos casos de descumprimento, total ou parcial, das obrigações referidas neste artigo, serão as pessoas jurídicas compelidas a cumpri-las e a reparar os danos causados, na forma prevista neste Código.

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

Programa, nos termos do art. 4º, IV, da mencionada Lei.

Ainda, conforme previsão contratual (cláusula quinta, § 1º, do contrato firmado entre a CEF e a IFEM – **fl. 15 da ACP**), a liberação das parcelas para a produção da obra ficava condicionada à prévia vistoria e mensuração por profissional (engenheiro/arquiteto) designado pela CEF, o que denota o dever da empresa pública de fiscalizar o trabalho levado a cabo pela Construtora.

Nesse sentido, é importante destacar que, não obstante a edificação dos imóveis do PAR ser levada a efeito por empresas de construção civil, o arrendatário, em geral, contrata com a Caixa Econômica Federal – CEF, e não com a empresa construtora, que geralmente é desconhecida dele. Destarte, até mesmo pela aplicação da teoria da aparência, a CEF é responsável por vícios na construção dos imóveis (art. 18 e seguintes do CDC), bem como por fatos do produto (art. 12 e seguintes do CDC).

Sobre a aplicação da teoria da aparência, importa colacionar a decisão do Superior Tribunal de Justiça abaixo indicada:

PROCESSUAL CIVIL. CONSÓRCIO. TEORIA DA APARÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. A empresa que, segundo se alegou na inicial, permite a utilização da sua logomarca, de seu endereço, instalações e telefones, fazendo crer, através da publicidade e da prática comercial, que era responsável pelo empreendimento consorcial, é parte passiva legítima para responder pela ação indenizatória proposta pelo consorciado fundamentada nesses fatos. Recurso conhecido e provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Ruy Rosado de Aguiar, Aldir Passarinho Júnior, Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro (QUARTA TURMA, RESP nº 139400-MG, Relator: Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 03/08/2000, DJ de 25/09/2000, p. 103, RT Vol. 785, p. 181.)

Em reforço à argumentação, cumpre destacar que a responsabilidade solidária da CEF decorre, outrossim, do fato de que foi a própria CEF quem habilitou a IFEM CONSTRUTORA LTDA. e a ela repassou os recursos destinados à construção das moradias, considerando-se nesse aspecto, o teor do que dispõe o art. 4º, § único, Lei nº 10.188/2001, a prescindibilidade do procedimento licitatório. Ora, em assim sendo, compete à CEF responder juntamente com a IFEM.

Não se olvide, ainda, que à CEF coube averiguar a qualidade das construções porque a ela foi dado alocar recursos públicos na construção de residências para a população de baixa renda, a qual, desnecessário frisar, tem o direito à moradia constitucionalmente assegurado.

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

No sentido acima delineado, transcreve-SE trecho da ementa do acórdão proferido nos autos de Agravo de Instrumento nº 0041813-70.2009.4.03.0000/SP perante o TRF 3ª R. (D.E. 17/01/2011), em que a CEF foi considerada parte legítima para figurar no polo passivo de ação com semelhante objeto, *in verbis*:

A responsabilidade da CEF é presente, existe. Há vários motivos para isso: 1º) **Ao que tudo indica foi a CEF (arrendadora) quem habilitou a construtora Infratécnica Engenharia & Construções Ltda. para a obra e aparentemente repassou-lhe os recursos de que era gestora; é evidente a responsabilidade assumida na edificação de moradias confiáveis, para fins de arrendamento, o que aparentemente não ocorreu. Na melhor das hipóteses a CEF deve responder junto com a construtora à vista de culpa in eligendo, já que a eleição da empresa de construção civil prescinde de procedimento licitatório e por isso mesmo a responsabilidade pelo boa edificação das moradias não pode recair apenas em mãos da firma de engenharia.** 2º) **Também não se pode afastar a culpa in vigilando. O programa de arrendamento residencial compromete recursos públicos que são entregues pela CEF a empresas privadas de construção, sendo certo que o domínio do imóvel pertencerá por 15 anos (ou menos) à CEF; é evidente o ônus da empresa pública em acompanhar a realização dos trabalhos de construção a fim de verificar se as obras estão conforme os projetos que a própria CEF aprovou. Não se pode alocar recursos públicos em troca de moradias mal construídas, como se as pessoas de baixa renda fossem seres humanos de menor qualidade, passíveis de serem alojados em locais insalubres e perigosos apenas para satisfazer a demagogia dos governos. Pobre não é lixo, que pode ser colocado em qualquer lugar - pobre tem os mesmos direitos que os mais bem postos na vida e precisa ser mais respeitado neste país onde os governantes tratam os humildes como "massa de manobra", ou como meros tolos.** 3º) Na adesão imperiosa feita pelo arrendatário existe uma espécie de "venda casada" com o contrato de seguro, pois o mesmo é celebrado com a Caixa Seguros S/A, entidade que é sempre a eleita pela arrendadora para celebrar com mutuários e arrendatários o seguro de danos no imóvel. Essa situação já chegou a ser reconhecida pelo STJ (3ª Turma, REsp nº 804.202/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 03.09.2008), havendo fumus boni iuris no chamamento da CEF ao lado da empresa seguradora que foi praticamente "imposta" ao arrendatário.

Releva destacar, nessa ordem de considerações, que os tribunais têm amplamente reconhecido a legitimidade passiva da CEF nas ações envolvendo problemas de solidez e segurança de imóveis arrendados no âmbito do PAR:

PROCESSUAL CIVIL - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - LEI Nº 10.188/2001 - FUNÇÃO SOCIAL - RESPONSABILIDADE DA ARRENDADORA PELA QUALIDADE DOS IMÓVEIS A SERES OFERTADOS AOS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA - LEGITIMIDADE PASSIVA DA EMPRESA PÚBLICA PARA RESPONDER POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DOS BENS. 1. O Programa de Arrendamento Residencial - PAR, instituído pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, tem por objetivo o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com

Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

opção de compra. Na qualidade de Agente Gestor do Programa de Arrendamento Residencial, compete à Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 4º da Lei nº 10.188/01, definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição, alienação e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao Programa (inciso IV); assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o fundo e que as operações de aquisição de imóveis sujeitar-se-ão aos critérios técnicos definidos para o Programa (inciso V); representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente (inciso VI). 2. **Do exame das atribuições da CEF estabelecidas pela Lei nº 10.188/01, vê-se que a sua atuação no programa não se limita à mera aquisição e ao arrendamento dos imóveis, podendo-se inferir, também, acerca da responsabilização pela entrega de bens aptos à moradia de seus arrendatários. Do contrário, não restaria atendido o espírito do programa, nitidamente de cunho social de direito à moradia, e a função da empresa pública, de prestadora de serviços públicos. Desse modo, existindo vícios de construção em imóvel adquirido com recursos do PAR, não se afigura razoável que, em demanda que objetiva a cobrança de valor securitário c.c indenização, figure apenas a construtora e a seguradora no pólo passivo, sendo de rigor a permanência da CEF na lide, para que se apure eventual responsabilidade pelos danos no prédio.** 3. Agravo de instrumento provido. (AI 201003000013204, JUIZ LUIZ STEFANINI, TRF3 - QUINTA TURMA, 10/01/2011)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. DANOS NO IMÓVEL. CEF. PROPRIETÁRIA FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. LAUDOS PARTICULARES CONTRADITÓRIOS. RISCO. AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA. 1. **A responsabilidade da CEF pelos danos eventualmente existentes no imóvel dos agravados decorre de sua condição de proprietária fiduciária desses imóveis dados em arrendamento residencial, estando-se, aqui, em situação distinta do mero financiamento habitacional de imóvel de terceiro, razão pela qual é ela legitimada passiva para responder à ação proposta pelos agravados.** 2. A existência de laudos particulares, aparentemente igualmente bem fundamentados, em sentidos diversos quanto aos riscos impostos aos agravados pela situação de seu imóvel (fls. 21/22, 57/58 e 68/70) resulta na não demonstração inequívoca do risco de difícil e/ou incerta reparação necessário à concessão de tutela antecipada, devendo tal questão ser dirimida através de perícia judicial antes da concessão de eventual tutela de urgência. 3. Provimento do agravo de instrumento para reformar a decisão agravada. (AG 200805000440049, Desembargador Federal Emiliano Zapata Leitão, TRF5 - Primeira Turma, 09/04/2009).

PROCESSUAL CIVIL – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – LEI Nº 10.188/2001 – FUNÇÃO SOCIAL – CONDIÇÃO DE ARRENDADORA DA CEF – RESPONSABILIDADE PELA QUALIDADE DOS IMÓVEIS A SEREM OFERTADOS AOS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA – LEGITIMIDADE PASSIVA DA EMPRESA PÚBLICA PARA RESPONDER POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DOS BENS. I – O imóvel em debate encontra-se vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial, instituído pela Lei nº 10.188/2001, cujo objetivo, segundo o art. 1º do mencionado regramento, consiste no “(...) atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra”. II – Ao contrário dos imóveis

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

construídos mediante intervenção de cooperativas habitacionais – hipótese em que a instituição figura unicamente como agente financeiro –, **o que se constata, comumente, é a aquisição, pela empresa pública, de imóveis construídos com a finalidade de atender ao programa instituído pela Lei nº 10.188/2001, ficando a cargo da mesma a responsabilização pela entrega, aos beneficiários do PAR, de bens aptos à moradia dos mesmos.** III – **Resta evidente, portanto, a legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por eventuais vícios de construção existentes no bem imóvel arrendado.** IV – Apelação provida para anular a sentença extintiva e determinar o retorno dos autos à Vara de origem. (AC 200451010203816, Desembargador Federal SERGIO SCHWAITZER, TRF2 - SÉTIMA TURMA ESPECIALIZADA, 16/03/2009)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ILEGITIMIDADE ATIVA DO MPF E ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. 1. Cuida-se de agravo interno interposto pela Caixa Econômica Federal contra decisão que negou seguimento ao agravo de instrumento, nos termos do artigo 527, I, do CPC, levando em conta que a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência dos Tribunais Superiores. 2. Na realidade, pretende-se rediscutir matéria já apreciada e decidida. 3. A questão acerca da legitimidade ativa do Ministério Público para propor ação coletiva objetivando a tutela de direitos individuais homogêneos deve levar em conta o interesse social relevante compatível com as finalidades da instituição. 4. **Quanto à legitimidade da Caixa para figurar no pólo passivo de demanda objetivando apurar responsabilidade por vícios de construção em imóveis referentes ao Plano de Arrendamento Residencial - PAR, este Tribunal já se pronunciou no sentido da legitimidade da instituição financeira.** 5. Agravo interno conhecido e não provido. (AG 200902010109479, Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, TRF2 - SEXTA TURMA ESPECIALIZADA, 16/07/2010)

PROCESSUAL CIVIL. **PAR. VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. CEF. LEGITIMIDADE PASSIVA.** 1. **A Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente financeiro dos contratos firmados no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, é parte legítima para figurar no polo passivo das ações em que se discute a responsabilidade decorrente de vícios da construção do imóvel.** Precedente do TRF da 3ª Região. 2. Agravo de instrumento provido. (AI 200903000435911, JUIZ ANDRÉ NEKATSCHALOW, TRF3 - QUINTA TURMA, 21/07/2010)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO LEGAL. CPC, ART. 557, § 1º. APLICABILIDADE. PEDIDO DE REFORMA DE DECISÃO. **PAR. VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. CEF. LEGITIMIDADE.** 1. A utilização do agravo previsto no art. 557, § 1º, do CPC, deve enfrentar a fundamentação da decisão agravada, ou seja, deve demonstrar que não é caso de recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior. Por isso que é inviável, quando o agravante deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada. Precedentes do STJ. 2. **A Caixa Econômica Federal, na qualidade de responsável pelos empreendimentos imobiliários realizados no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, é parte legítima para figurar no polo**

passivo das ações em que se discute a responsabilidade decorrente de vícios da construção do imóvel arrendado. Precedentes. 3. Agravo legal não provido. (AI 200903000418172, JUIZ HELIO NOGUEIRA, TRF3 - QUINTA TURMA, 02/02/2010)

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO - CEF - LEGITIMIDADE DE PASSIVA DE PARTE** - INVERSÃO DO ONUS DA PROVA COM FUNDAMENTO NO ARTIGO 6º, VIII, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - AGRAVO REGIMENTAL PREJUDICADO - AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Resta prejudicado o Agravo Regimental interposto pelo Ministério Público Federal, onde se discute os efeitos em que o recurso foi recebido, em face do julgamento, nesta data, do Agravo de Instrumento. 2. Pelo teor da petição inicial trasladada para estes autos verifica-se que a agravante, juntamente com a empresa PLANEL - PLANEJAMENTOS E CONSTRUÇÕES ELÉTRICAS LTDA celebraram contrato de compra e venda do imóvel, o qual seria recuperado e incluído no Programa de Arrendamento Residencial - PAR. 3. Consta, ainda, que as unidades, constituídas de apartamentos, foram ofertadas ao público e que, após a seleção dos pretendentes, com estes celebrou o contrato de arrendamento residencial com opção de compra. 4. **Importante frisar que os arrendatários, em geral, contratam com a Caixa Econômica Federal-CEF, e não com a empresa construtora, que geralmente é desconhecida daqueles.** 5. **Ademais, a Caixa Econômica Federal, além de parte no contrato de arrendamento, pela sua atuação no Programa de Arrendamento Residencial deixa claro aos arrendatários que é responsável pelo empreendimento imobiliário.** 6. **Assim, sua legitimidade passiva de parte, ao menos diante da prova até então produzida, é inegável, não se podendo afirmar, num exame sumário dos autos, que a CEF não poderá ser atingida pelos efeitos oriundos da sentença.** 7. Quanto à inversão do ônus da prova, os honorários devidos ao perito, enquanto não disciplinada a responsabilidade pelo ônus da sucumbência em final julgamento, deverão ser suportados pela parte que houver requerido a prova, ou pelo autor, quando requerida por ambas as partes, ou quando determinada de ofício pelo Juiz, nos termos do que dispõe o artigo 33 do Código de Processo Civil. 8. Por outro lado, a expressão "a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova ..." contida no inciso VIII, do artigo 6º, da Lei 8.078/90 não se traduz em inversão da responsabilidade pelo adiantamento dos honorários periciais. 9. Agravo improvido. (AI 200803000191999, JUIZA RAMZA TARTUCE, TRF3 - QUINTA TURMA, 04/08/2009).

A responsabilidade da CEF, ao seu turno, é objetiva, nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição de 1988, de tal sorte que: se a empresa pública federal não cumpriu o seu dever de entregar aos arrendatários-consumidores unidades habitacionais com a qualidade esperada, deve responder pelos prejuízos causados, independentemente da existência de culpa.

Não bastasse, é postulado básico na temática de responsabilidade objetiva: quem auferir o ônus deve suportar o ônus. E, por disposição expressa do CDC (art. 23), **a ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade por**

Ministério Público Federal

Procuradoria da República no Município de Bauru/SP

inadequação dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade, cabendo-lhe (ao fornecedor) o direito de regresso em face do fabricante ou de terceiros responsáveis pelo defeito do produto ou serviço.

DOS PEDIDOS

Face a tudo o que foi exposto, o Ministério Público Federal requer seja a presente oposição julgada procedente para o fim de condenar os ora réus, CEF e IFEM CONSTRUTORA LTDA, solidariamente, à **obrigação de fazer, consistente na execução das obras de engenharia necessárias à restauração dos vícios construtivos de todas as unidades do empreendimento denominado Residencial “San Francisco” danificadas em virtude dos vícios de construção anteriormente descritos, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de astreinte a ser fixada por Vossa Excelência.**

Requer, ainda, o Ministério Público Federal:

a) a distribuição da presente por dependência, e em apenso aos autos da ação civil pública nº 0009021-43.2007.403.6108, nos termos do artigo 59 do Código de Processo Civil, julgando-as pela mesma sentença, até porque não houve ainda a realização de qualquer audiência naquela, o que justifica inclusive a não apresentação por cópia, em anexo a esta exordial, de toda a documentação mencionada acima mas já constante no feito principal;

b) a citação dos opostos, para, querendo, contestarem os termos da presente oposição, sob pena de, em não o fazendo, aplicação dos efeitos da revelia;

c) a condenação dos opostos ao pagamento de custas e despesas processuais, inclusive decorrentes de eventual perícia.

Requer, por fim, provar o alegado por todos os meios em direito admitidos.

Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000,00.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Bauru, 11 de dezembro de 2014.

FÁBIO BIANCONCINI DE FREITAS
Procurador da República