



Número: **0001800-46.2020.4.03.6304**

Classe: **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª Vara Gabinete JEF de Jundiaí**

Última distribuição : **23/07/2020**

Valor da causa: **R\$ 19.854,28**

Assuntos: **Sistema Financeiro da Habitação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
TATIANE APARECIDA PADILHA DO AMARAL (AUTOR)	FABIO MOLEIRO FRANCI registrado(a) civilmente como FABIO MOLEIRO FRANCI (ADVOGADO) ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)	
ENGELUX CONSTRUTORA LTDA (REU)	FABIO TADEU FERREIRA GUEDES (ADVOGADO) ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
26723 7949	28/10/2022 19:10	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO
JUIZADO ESPECIAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO

PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436) Nº 0001800-46.2020.4.03.6304 / 2ª Vara Gabinete JEF de Jundiaí

AUTOR: TATIANE APARECIDA PADILHA DO AMARAL

Advogados do(a) AUTOR: ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741, FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, ENGELUX CONSTRUTORA LTDA

Advogados do(a) REU: ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505, FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

S E N T E N Ç A

Trata-se de demanda ajuizada em face de Caixa Econômica Federal, por intermédio da qual a parte autora, devidamente qualificada na inicial, pleiteia a condenação da instituição financeira ao pagamento de indenização por danos materiais e morais advinda de vícios construtivos observados em imóvel do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

É o breve relatório.

Nos termos do artigo 17 do Código de Processo Civil, “Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade”.

Haverá interesse de agir, em sua faceta da necessidade, sempre que a parte não puder obter o bem da vida pretendido sem a devida intervenção do Poder Judiciário.

No caso dos autos, em que pese a parte autora sustentar ter procurado a Caixa Econômica Federal com o intuito de que fossem solucionados os vícios construtivos observados no imóvel em que reside, entendendo não ter havido a comprovação documental de que de fato assim procedeu.

Isso porque, eventual notificação extrajudicial remetida à agência da CEF, seja pela parte ou pelo advogado, não demonstra tentativa de solução extrajudicial da questão, na medida em que narra genericamente vícios construtivos, sem qualquer individualização desses.

A respeito do Aviso de Recebimento (A.R), as Turmas Recursais do Tribunal Regional Federal da Terceira Região possuem entendimento consolidado no sentido de que “o A.R. deve demonstrar inequivocamente o objeto do pedido e, ainda, deve estar configurada a demora excessiva ou desarrazoada no atendimento ao pleito do administrado” circunstâncias que não se verificam na hipótese (processo n. 0005261- 54.2019.4.03.6306, de relatoria do Juiz Federal Leandro Gonsalves Ferreira).



Outrossim, a simples apresentação de defesa pela Ré não é suficiente para se constatar o interesse de agir, tendo em vista que, com base no princípio da eventualidade, cabe à parte demandada alegar, em Contestação, toda a matéria de defesa, sob pena de preclusão (art. 300 do CPC), o que não implica em afastar a exigência de prévia análise administrativa de fatos que ainda não foram levados ao seu conhecimento.

Ainda que a parte autora não tenha acostado o contrato aos autos, em se tratando de imóvel do Programa “Minha Casa, Minha Vida” – Faixa 1, é de conhecimento que o instrumento contratual é expresso no sentido de que o Fundo de Arrendamento Residencial deve ser previamente acionado a fim de que o suposto vício construtivo seja reparado.

Neste sentido, em consulta informal realizada por intermédio da rede mundial de computadores ao site da CEF, verifica-se que o guia do proprietário dirigido aos beneficiários de imóvel do Programa “Minha Casa, Minha Vida” é expresso ao prescrever que a CEF deverá ser comunicada acerca do surgimento de vícios construtivos no imóvel financiado.

Além disso, a Caixa Econômica Federal disponibiliza ampla rede de atendimento em nível nacional para responder essas demandas específicas, através do “Programa De Olho Na Qualidade”, inclusive mediante o fornecimento de número de protocolo, elaboração de laudos de vistoria, intimação da construtora responsável para os reparos correlatos, dentre outros.

Consigno, em complemento, que não se está a exigir prova impossível ou prova de fato negativo. O que se exige é a comprovação de fato positivo, qual seja, o registro da ocorrência perante o setor competente para a resolução extrajudicial da questão.

A respeito do tema, a Oitava Turma Recursal do TRF da Terceira Região, por ocasião do julgamento do Recurso Inominado n°. 0009456-67.2020.4.03.6332, de Relatoria do Juiz Federal Márcio Rached Millani, e-DJF3 16/06/2021, firmou entendimento no sentido de que “não há exigência do esgotamento de todas as instâncias administrativas. O que não se pode admitir, todavia, é a movimentação do aparato Judiciário sem que a Caixa Econômica Federal sequer tenha sido devidamente provocada no âmbito administrativo a analisar o pedido. Admitir a supressão absoluta da instância administrativa, como pretende a parte autora, seria desvirtuar a função precípua do Poder Judiciário, que consiste em processar e julgar conflitos de interesse. Ora, não havendo prévia resistência à pretensão, não há, consequentemente, lide a ser dirimida por esta Justiça Federal”.

Outrossim, as construtoras estão sob a égide de normativas e de contratos que as obrigam a promoverem reparos tão logo sejam notificadas pela Caixa Econômica Federal acerca da ocorrência de vícios construtivos, sob pena de negatização em cadastro restritivo interno (CONRES), cuja consequência é a proibição de contratação de novos imóveis junto ao programa habitacional governamental.

Deste modo, o Poder Judiciário constitui a última ratio do beneficiário para obter a solução do conflito.

Para a configuração da boa-fé do beneficiário do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, é indispensável, portanto, haver prova mínima de que se procurou a resolução do litígio na via extrajudicial tão logo verificados os vícios construtivos, eis que, ao dar ciência à instituição financeira dos problemas no imóvel, é oportunizada a resolução da situação de forma célere, menos prejudicial e com menores custos, ante a interrupção do agravamento dos danos.

Assim, cabia à parte autora demonstrar a existência de uma pretensão resistida pela Caixa Econômica Federal que justificasse o ajuizamento da demanda, sob pena de não se vislumbrar a presença do interesse de agir.

Nesse sentido, são os precedentes das Turmas Recursais de São Paulo em casos similares: Recurso Inominado n°. 0003050-85.2019.4.03.6325, Relator(a) Juiz Federal Herbert Cornelio Pieter De Bruyn Junior, 6ª Turma Recursal de São Paulo, e-DJF3 Judicial DATA: 13/01/2021; Recurso Inominado n°. 0002784-33.2020.4.03.6303, Relator(a) Juiz Federal Caio Moyses De Lima, 10ª Turma Recursal de São



Paulo, e-DJF3 Judicial DATA: 21/12/2020; Recurso Inominado n°. 0002781-78.2020.4.03.6303, Relator(a) Juiz Federal Douglas Camarinha Gonzales, 7ª Turma Recursal de São Paulo, e-DJF3 Judicial DATA: 10/12/2020.

Ainda, considerando a pluralidade de demandas ajuizadas por moradores do Conjunto Residencial em que localizado o imóvel objeto dos autos, há de se ressaltar a inadequação da via eleita, na medida em que o caso concreto possui particularidades que apontam para a inadequação da tramitação separada de demandas individuais, tanto no que diz respeito à produção de prova, como para fins de execução de eventuais sentenças proferidas para cada unidade separadamente.

E ainda que assim não fosse, melhor sorte não assistiria à parte autora, na medida em que a peça de ingresso não preenche os requisitos previstos nos artigos 320 e 321 do CPC, tendo em vista que não houve a especificação do pedido e da causa de pedir.

Explico. A fim de fundamentar sua argumentação no sentido da existência de vícios construtivos no imóvel objeto dos autos, a parte autora acostou ao processo o já mencionado laudo de vistoria preliminar, elaborado por engenheiro civil.

Ocorre que referido documento, além de ser genérico, é igual ao laudo juntado em outras relações processuais, que versam sobre a mesma matéria, ajuizadas por outros moradores do mesmo Conjunto Residencial em que está localizado o apartamento da parte autora, não permitindo, assim, a individualização dos supostos vícios construtivos.

A este respeito, por ocasião do julgamento da Apelação Cível n°. 5001926-57.2019.4.03.6106, de relatoria do Desembargador Hélio Egydio de Matos Nogueira, publicado no DJF3 em 28/11/2020, a Primeira Turma do TRF da 3 Região firmou entendimento no sentido de que “[...] Não há lastro probatório mínimo que corrobore as assertivas indistintas, indeterminadas, vagas, formuladas pela parte ora apelante na inicial. Não foi sequer apontada, muito menos demonstrada, a existência de vícios construtivos no bem adquirido pela parte autora, o que denota a falta de interesse de agir”.

Diante do exposto, JULGO EXTINTO o feito sem resolução de mérito, em razão da ausência de interesse de agir, com fulcro no art. 485, inciso VI do Código de Processo Civil.

Deixo de condenar a parte sucumbente em custas e honorários advocatícios, tendo em vista que estes não são devidos em primeiro grau de jurisdição nesse Juizado, conforme disposição do art. 55 da Lei n°. 9.099/95.

Defiro os benefícios da gratuidade de justiça. Anote-se.

Se a parte autora desejar RECORRER DESTA SENTENÇA, fica ciente de que o PRAZO para a interposição de RECURSO é de 10 (DEZ) DIAS e de que DEVERÁ ESTAR REPRESENTADA POR ADVOGADO/DEFENSOR PÚBLICO.

Intimem-se. Sentença publicada e registrada eletronicamente.

JUNDIAÍ, 28 de outubro de 2022.

