

**JUIZADO ESPECIAL FEDERAL**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Recurso 08023132520214058103  
Tribunal TRF5  
Relator Desembargador Federal Cid Marconi Gurgel De Souza  
Julgado em 06/08/2025

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. SFH. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. IMÓVEL INTEGRANTE DO PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA" - FAIXA 1 E VINCULADO AO FAR.

**EMENTA**

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. SFH. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. IMÓVEL INTEGRANTE DO PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA" - FAIXA 1 E VINCULADO AO FAR. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. DECADÊNCIA. PRESCRIÇÃO. PRELIMINARES REJEITADAS. LAUDO PERICIAL. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM DE VERACIDADE. ACOLHIMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS INDEVIDOS. HONORÁRIOS DO ASSISTENTE TÉCNICO. RESSARCIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO. TABELA DA OAB. CDC. APLICABILIDADE. SÚMULA 297 DO STJ. APELAÇÃO DA CAIXA NÃO PROVIDA. APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA.

1. Apelações interpostas pela Caixa Econômica Federal - CEF e pela parte autora em face da sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, condenando a Caixa a reparar os vícios de construção identificados pela perícia judicial, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do trânsito em julgado. Em razão da sucumbência recíproca, condenou a parte ré ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em R\$ 2.000,00, nos termos do art. 85, § 8º do CPC, e o Autor em 10% (dez por cento) sobre o valor do dano moral que deixou de ser acolhido na sentença (art. 85, § 2º, CPC), suspensa a exigibilidade, a teor do art. 98, § 3º, do CPC.

2. A CEF arguiu as preliminares de: 1) litisconsórcio passivo necessário com a construtora e do respectivo responsável técnico pela obra; 2) consumação do prazo decadencial, nos termos do artigo 445 do Código Civil; 3) prescrição da pretensão reparatória em relação aos vícios de construção (art. 206, § 3º, V, do CC). No mérito alega, em síntese: a) a inaplicabilidade do CDC ao caso; b) que a Perita aponta supostos vícios construtivos sem apresentar no laudo emitido qualquer nexo causal para os mesmos, trazendo uma subjetividade indesejada ao referido laudo; c) que a responsabilidade por vícios de construção é exclusiva do Construtor e do responsável técnico; d) "ausência de nexo de causalidade entre sua posição na lide e a responsabilidade que transferiu para a empresa incorporadora do empreendimento"; e) impossibilidade de responsabilizar solidariamente o FAR/CEF quanto a danos físicos, sem que antes se investigue a existência de culpa "in elegendo" e "in vigilando", de acordo com os arts. 186 e 927 do CC; f) ausência de cláusula contratual ou legal que deem margem à interpretação de que a CAIXA/FAR é responsável solidária nos contratos em que figura como contratante de obras de construção civil.

3. A Demandante aduz a existência de julgamento "extra petita", uma vez que o seu pedido consistiu na condenação das Rés em obrigação de pagar quantia suficiente para o conserto integral do seu apartamento, e não de obrigação de fazer, uma vez que perdeu a confiança nos serviços prestados pelas Apeladas. Como pedido subsidiário, "caso, por alguma razão, a presente condenação for convertida em obrigação de fazer, a

parte autora desde já requer que a construtora que realizou a obra seja PROIBIDA de atuar na reparação do imóvel.". Sustenta a necessidade de ser fixada multa diária (astreintes) no caso de eventual descumprimento da obrigação de fazer pela parte ré, além de diminuição do prazo para início das obras, requerendo a estipulação do prazo de 10 dias, a partir do acórdão proferido por este Tribunal, considerando a gravidade dos vícios de construção. Aduz que o seu pedido de pagamento de indenização por danos morais deve ser acolhido, visto que houve a comprovação cabal dele. Afirma que deve ser condenada a parte ré no ressarcimento de honorários pagos ao assistente técnico, tendo em vista que foi o Escritório de Advocacia o contratante e o responsável pelo pagamento. Pede que os honorários sucumbenciais sejam fixados no valor da tabela da OAB referente à matéria.

4. Embora o pedido da Autora tenha consistido na condenação da parte Ré na obrigação de pagar o valor necessário para as reformas no seu imóvel decorrentes dos vícios de construção apresentados, o objetivo final, que era o conserto integral da coisa, foi plenamente atendido com o dispositivo sentencial, que condenou à Ré na obrigação de fazer/recuperar o imóvel em que está situado o Apartamento da Demandante, bem assim do vício encontrado no Apartamento da Autora (vícios construtivos na execução do piso cerâmico do banheiro), não havendo que se falar em Sentença extra petita. Preliminar desacolhida.

5. Não merece acolhimento a prejudicial de decadência, pois o caso não é de aplicação do art. 445 do Código Civil, que trata dos vícios redibitórios, já que no caso busca-se a reparação civil pelos danos advindos da má construção do imóvel, e não a redibição ou o abatimento do preço.

6. O entendimento do egrégio STJ é no sentido de que é de 10 (dez) anos o prazo de prescrição para questionar defeitos relacionados com vícios de construção que surgirem nos 5 (cinco) anos seguintes ao término da obra.

7. Estabelece o art. 618 do CC uma garantia, não a prescrição. Dessa forma, detectado o defeito nesse lapso quinquenal, o mutuário do imóvel terá até 10 (dez) anos para acionar o Construtor e o Agente Operacional do FAR. Nesse sentido: STJ - AgRg no REsp 1.344.043/DF (20120193534-8); STJ - REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi; e TRF5 - Processo 0801412-69.2017.4.05.8500, Apelação Cível, 1ª Turma, Rel. Desembargador Federal Élio Wanderley de Siqueira Filho, Data de Assinatura: 26/02/2019. Preliminar rechaçada.

8. No caso, o imóvel foi adquirido pelo Particular através do Programa Minha Casa, Minha Vida, Recursos FAR - Faixa 1, em 2012, tendo apresentado diversos vícios construtivos surgidos com menos de 5 (cinco) anos após a entrega do imóvel e de sua ocupação. Tal fato, por si só, não afasta a possibilidade da existência de alguns vícios ocultos ou que se propagaram lentamente com o tempo.

9. Havendo a impossibilidade de ser comprovado momento em que os defeitos surgiram, como é cediço, os danos decorrentes de vício da construção se protraem no tempo e, por isso, em muitos casos, não permitem a fixação de um marco temporal certo.

10. Comprovação da existência de vícios de construção no imóvel da parte Autora, segundo a conclusão e os esclarecimentos apresentados pelo Perito Judicial, apesar da existência de patologias construtivas, o imóvel não apresenta sinais de danos estruturais (desabamento), de modo a colocar em risco à integridade e à vida dos seus moradores, verbis: "(...) INFILTRAÇÕES Foram observados pontos de umidade na parede do banheiro, sala e da cozinha do imóvel (Fotos 05 a 08). A causa dessa manifestação patológica costuma está relacionada a infiltração de água oriunda de pequenas fissuras, trincas ou falhas no revestimento, que com o tempo pode resultar no surgimento de umidades na parede. (...) - OUTRAS PATOLOGIAS a) Ausência

de dispositivo Diferencial Residual (DR) Também foi observado a ausência de dispositivo de proteção Diferencial Residual (DR) e a inclusão de extensões elétricas com capacidade aumentada sem o devido redimensionamento das instalações, conforme Foto 09. De acordo com a Norma Brasileira NBR 5410/2004, item 5.1, é obrigatório o uso de Dispositivo de Proteção a Corrente Diferencial-Residual (DR) nas instalações elétricas. (...)."

11. Parte autora que não faz jus à indenização por danos morais, vez que não restou demonstrado nos autos a existência de qualquer evento que possa ter causado ofensa à sua imagem ou honra, ou perturbações que desencadeassem alterações significativas nas suas relações psíquicas, emocionais ou afetivas, sendo certo que os vícios construtivos identificados no imóvel não impedem a sua utilização, não havendo referência quanto ao suposto risco à saúde e à vida da Demandante e de seus familiares, além da necessidade de desocupação do imóvel para fazer-se as reformas necessárias, como observado pelo perito judicial.

12. Honorários fixados com base na tabela de honorários da OAB Seccional de Pernambuco, sede do TRF5, onde se centralizam os julgamentos dos recursos de toda a 5ª Região.

13. O Particular faz jus ao reembolso do pagamento dos honorários do assistente técnico da promovente, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), vez que restou apresentado o contrato de prestação de serviços, no qual consta a assinatura do profissional contratado.

14. O Superior Tribunal de Justiça já reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor às relações contratuais bancárias, a teor da Súmula 297. Os adquirentes das Unidades Autônomas como consumidores (representados na pessoa do Condomínio), enquadram-se na qualidade de consumidores, conforme art. 2º do CDC, pois são destinatários finais do produto.

15. Apelação da CEF não provida. Honorários sucumbências fixados na r. sentença majorados em 1% (um por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Apelação da Autora parcialmente provida, para condenar a CEF ao reembolso do pagamento dos honorários do assistente técnico da promovente, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), e para fixar os honorários com base na tabela de honorários da OAB Seccional de Pernambuco para procedimento ordinário cível.

ota