

# RESPONSABILIDADE CIVIL

## PROPAGANDA ENGANOSA

**Recurso** 08058021920164058500  
**Tribunal** TRF5  
**Relator** Desembargador Federal Luiz Bispo Da Silva Neto (Convocado)  
**Julgado em** 14/10/2020

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.

### RESUMO

Apelação da CEF contra condenação por vícios construtivos. Tribunal reconheceu que a CEF atuava exclusivamente como agente financeiro, sendo a construtora a responsável pela divulgação, comercialização e entrega do imóvel conforme especificado. Apelação provida em parte, afastando a responsabilidade civil da CEF.

### EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. "MAIS VIVER CONDOMÍNIO CLUBE". CEF ATUANDO NA CONDIÇÃO DE AGENTE FINANCEIRO. IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O PROJETO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE CIVIL DA EMPRESA PÚBLICA FEDERAL. PROPAGANDA ENGANOSA. ATRIBUIÇÃO DA RESPONSABILIDADE AO CONSTRUTOR QUE DIVULGOU E COMERCIALIZOU AS UNIDADES. CONSTRUTORA EXCLUÍDA DA LIDE EM DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. NÃO INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DA PARTE AUTORA. HIPÓTESE QUE INVIABILIZA A ATRIBUIÇÃO DE LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE POR DANOS À CONSTRUTORA. APELAÇÃO DA CEF PROVIDA EM PARTE.

1. Apelação interposta pela Caixa Econômica Federal em face da sentença que julgou procedente em parte a pretensão Autoral, para condenar a Caixa Econômica Federal a pagar a cada um dos Autores, o valor de R\$ 50.960,70 (cinquenta mil, novecentos e sessenta reais e setenta centavos), a título de danos materiais, e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por danos morais, em razão de o imóvel ter sido entregue em desconformidade com o projeto apresentado.

2. A pretensão autoral é a obtenção de indenização por danos materiais e morais em razão de alegados prejuízos sofridos com a compra de unidades habitacionais do empreendimento "Mais Viver Condomínio Clube". Os Autores celebraram Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia, com a CEF e a Jotanunes Construtora Ltda. Alegaram que foram ludibriados quanto à localização do empreendimento, o qual não foi construído às margens da Rodovia João Bebe Leite, mas sim, a 600 m (seiscentos metros) da Rodovia. Afirmaram, também, que o empreendimento foi entregue fora dos padrões especificados na propaganda, faltando ser entregue uma Academia e uma Ciclovía, além de algumas unidades "Village" estarem com dimensões de escada menores do que o padrão, dificultando o acesso de pessoas com mobilidade reduzida e de mobiliários.

3. No tocante à preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela CEF, rejeita-se, tendo em vista que a

mesma se confunde com o próprio mérito da controvérsia.

4. Quanto à prescrição da pretensão reparatória, há entendimento jurisprudencial acerca da aplicação do art. 205 do Código Civil aos casos de ações indenizatórias em virtude de vícios na construção, em imóveis, ou seja, prevalece o prazo prescricional de 10 (dez) anos, que não ocorreu no caso. Precedentes: (STJ - REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi; e TRF5 - Processo AC 0819835-45.2019.4.05.8100, Rel. Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, Data do Julgamento: 17/07/2020).

5. Na hipótese dos autos, trata-se do Programa "Minha Casa, Minha Vida", mas não na faixa de 0 (zero) a 3 (três) - que se chama de "Faixa 1". Aqui, a Caixa financia o empreendimento para a Construtora e ela é quem celebra o Contrato de Compra e Venda diretamente com os mutuários. A Caixa apenas contrata com a Construtora o valor do financiamento da obra, sendo a Construtora quem comercializa as Unidades Habitacionais e busca a clientela para atingir o mínimo necessário para a deflagração daquele empreendimento.

6. Não há que se falar em responsabilização civil da CEF por danos patrimoniais e morais, já que a Empresa Pública apenas figurou como mero agente financiador do empreendimento. A simples fiscalização da obra pela CEF, para fins de liberação das parcelas em favor da Construtora, não tem o condão de, por si só, atribuir a responsabilidade ao agente financeiro, uma vez que ela não tem nenhuma relação com a divulgação ou comercialização das Unidades Habitacionais, a cargo exclusivo da Construtora. Precedente deste Tribunal na AC 0801412-69.2017.4.05.8500, Relator Desembargador Federal Élio Wanderley de Siqueira Filho, 1ª Turma, julgamento em 26/02/2019.

7. Verifica-se que quem anunciou o empreendimento "Mais Viver Condomínio Clube" não foi a CEF. Quem anunciou e vendeu foi a Construtora Jotanunes, conforme se observa na própria análise do Contrato de Promessa de Compra e Venda, celebrado entre o adquirente e a Construtora. Desse modo, todo o pré-contrato, toda a divulgação do empreendimento, todo o material publicitário foi de responsabilidade exclusiva da Construtora. O fato de constar o logotipo da CEF no material publicitário divulgado pela Construtora não basta para conferir a ela a responsabilidade civil por eventuais vícios no empreendimento, seja porque o material publicitário não foi por ela divulgado, mas sim, pela Construtora, seja porque a Caixa ali não figurou como responsável pelo empreendimento, mas sim, na condição de agente financiador.

8. Diante dessas circunstâncias fáticas, a responsabilidade civil pelos alegados danos (patrimoniais e extrapatrimoniais) é exclusiva da própria Construtora. No entanto, a Construtora não pode ser condenada nesta seara recursal, uma vez que foi excluída da lide pelo Juiz a quo, por reconhecer a incompetência da Justiça Comum Federal. Como a parte Autora não recorreu da decisão que excluiu a Jotanunes Construtora Ltda., não é possível reformar a decisão de ofício, para reconhecer a sua legitimidade e a sua responsabilidade pela reparação dos danos causados. Na verdade, só houve a interposição de Apelação por parte da CEF, sem prejuízo de a parte prejudicada demandar a Construtora na Justiça Comum Estadual, em outra ação.

9. Apelação provida em parte, para afastar a preliminar de ilegitimidade passiva e a prejudicial de prescrição e, no mérito, julgar improcedente o Pedido. Condenação dos Autores em honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa em favor da CEF, e na forma do art. 98, § 3º do CPC, suspensa a exigibilidade de tal despesa processual até que se comprove que a parte perdeu a situação jurídica de beneficiária da gratuidade da justiça.

pmm