

JUIZADO ESPECIAL FEDERAL

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Recurso 08090823320224058000
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal Cid Marconi Gurgel De Souza
Julgado em 12/07/2023

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

RESUMO

Apelação em ação de indenização por atraso na entrega de imóvel do programa Minha Casa Minha Vida. O tribunal anulou a sentença que extinguiu o processo por ilegitimidade da CEF, reconhecendo que a instituição atuou além de mero agente financeiro, assumindo gestão operacional, fiscalização e até substituição da construtora, o que lhe confere legitimidade passiva para responder pelos danos materiais decorrentes do atraso na entrega.

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. SUBSTITUIÇÃO DA CONSTRUTORA. ATUAÇÃO ALÉM DA CONDIÇÃO DE MERO AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. SENTENÇA ANULADA. APELO PROVIDO.

1. Apelação interposta pelo Particular em face da sentença que extinguiu o processo, sem resolução de mérito, por ilegitimidade ativa da parte Autora para pleitear, em relação à Caixa Econômica Federal - CEF, direitos decorrentes de contrato ou negócio Jurídico de seguro, de compra e venda e de mútuo, por não haver firmado Contrato com a Empresa Pública, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

2. Nas razões do recurso, o Apelante sustentou, preliminarmente: a) a nulidade da Sentença, haja vista a ocorrência de cerceamento de defesa, uma vez que não foi intimado para apresentação de réplica e especificação de provas, além da violação ao princípio da não surpresa, por ter julgado antecipadamente a lide sem qualquer prévia advertência, além da ausência de pronunciamento quanto ao pedido de inversão do ônus da prova. No mérito, requer a reforma da sentença, alegando que: a) a legitimidade da Caixa Econômica Federal - CEF para constar no polo passivo da ação, vez que atuou tanto como agente gestor, quanto como agente garantidor e executor da obra (Programa Minha Casa Minha Vida), sendo evidente a responsabilidade da ora Apelada; b) "A Apelada é gestora operacional de concessão dos recursos utilizados para realização da obra, sendo responsável pela correta aplicação dos valores destinados à construção da unidade habitacional e dentre suas evidentes obrigações, tinha que avaliar o projeto apresentado e sua correta execução, para condicionar a liberação progressiva dos valores financiados."; c) "A responsabilidade pela construção foi repassada à Apelada, tanto assim que ajuizou ação possessória. A própria sentença da 3ª Vara Federal da Seção Judiciária de Alagoas, reflete o nítido interesse da Apelada em ver o desfecho da obra, bem como a definitiva e satisfatória entrega do empreendimento."; d) "... é nítida a obrigação Caixa Econômica Federal em terminar o empreendimento. Inclusive a Apelada informou sobre a existência de recursos suficientes para o término da obra (cuja fiscalização e respectivas medições eram de responsabilidade de seu setor de engenharia)", consoante se infere do documento de Id 4058000.4120087. Aduz, ainda, que deve ser fixado de um prazo para conclusão e entrega da obra, no máximo de 1 (um) ano

do trânsito em julgado deste processo, com a emissão do "Habite-se", e a averbação do imóvel. Na impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, seja determinada a conversão em perdas e danos, no valor desembolsado de R\$ 253.599,35 (duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e nove reais e trinta e cinco centavos) pela Autora, caso a prestação torne-se impossível, conforme o artigo 84, § 1º, do CDC; art. 248 do Código Civil; e art. 499 CPC.

3. A ora Recorrente adquiriu imóvel residencial (Apartamento de nº 405, Torre "II", do Condomínio Infinity Coast, localizado na cidade de Maceió/AL) em edificação diretamente da Incorporadora e proprietária do terreno (Empreendimentos Imobiliários Infinity Costa SPE Ltda.), e/ou através da Construtora responsável pela obra (Construtora Cerutti Engenharia Ltda.).

4. A Caixa Econômica Federal - CEF, por sua vez, celebrou com o Empreendimento Imobiliário Infinity Coast Spe Ltda. e com a Construtora Cerutti Engenharia Ltda., Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, prevendo o pacto que as obras deveriam estar concluídas no prazo de 36 (trinta e seis) meses.

5. Diante do atraso na conclusão das obras, a Caixa Econômica Federal - CEF propôs a Ação de Imissão de Posse de n. 0800599-19.2019.4.05.8000 justamente para assumir o canteiro de obras. Posteriormente, também efetivou a substituição da Construtora contratada. Tais atos não se coadunam com a condição de Agente Financeiro em sentido estrito, na qual a sua atuação se restringiria a liberação dos desembolsos nas épocas acordadas e a cobrança dos encargos estipulados no Contrato. Ao contrário, a postura adotada pela Empresa Pública Federal se caracteriza como verdadeiro poder de gestão sobre o Contrato, tendo em vista sua atuação manifestamente positiva para dar continuidade à obra quando a Construtora e a Incorporadora não cumpriram o avençado, razão pela qual resta evidenciada a legitimidade passiva da Instituição Financeira para figurar na lide.

5. Ademais, nos termos dos precedentes desta Corte Regional, quando houver previsão contratual de a CEF substituir a construtora, entre outras hipóteses, quando não for concluída a obra dentro do prazo previsto no contrato, pode a empresa pública ser responsabilizada diante da fiscalização deficitária. Nesse sentido: (TRF5 - Processo 0800619-21.2017.4.05.8504, Apelação Cível, Rel. Desembargador Federal Fernando Braga Damasceno, 3ª Turma, Julgamento: 04/08/2022; TRF5 - Processo 0803196-97.2015.4.05.8000, Apelação Cível, Rel. Desembargador Federal Fábio Luiz de Oliveira Bezerra (Convocado), 1ª Turma, Julgamento: 26/05/2022; e TRF5 - Processo 0807909-42.2020.4.05.8000, Apelação Cível, Desembargador Federal Rubens de Mendonça Canuto Neto, 4ª Turma, Julgamento: 19/04/2022).

6. Apelação provida para anular a Sentença, reconhecendo-se a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal - CEF. Prejudicado o exame das demais questões deduzidas pela parte Autora.

pmm/ota