



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR-PROCON

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro – Teresina – PI, CEP: 64000-060
Fones: (86)3221-5848 – (86) 3216-4550

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA __ VARA SEÇÃO
JUDICIÁRIA DO ESTADO DO PIAUÍ.

O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR (PROCON/MP-PI), por meio de seu Coordenador-Geral *infra* assinado, no uso de uma de suas atribuições legais, vem, perante Vossa Excelência, com fulcro no artigo 1º, inciso IV da lei Nº 7.347/85, propor a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANO COLETIVO E PEDIDO DE MEDIDA LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS**, em face da **Caixa Econômica Federal**, Avenida Campos Sales, nº 815, Centro, Teresina/PI, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e da **SOFERRO LTDA**, CNPJ nº 23.622.228/0001-19, com endereço na Avenida dos Expedicionários, nº 1001, bairro São João, em Teresina/PI, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir delineados.

I. DOS FATOS

Com base em reclamação promovida junto a este Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor, tem-se notícia de que as empresas demandadas tem incidido em prática claramente abusiva, posto que colocam os consumidores em condição de elevada vulnerabilidade (art. 51, IV, do CDC), qual seja: negligenciar a plena substituição do teto do condomínio Manoel Elias, em Teresina/PI.

De outro tanto, é de se perceber que, embora tenha ocorrido a regular tramitação

de **Processo Administrativo nº 225/2013** (com cópia integral em anexo, com remissão aos respectivos fôlios administrativos), no âmbito do PROCON/MP-PI, o que se verificou foi a completa negligência por parte de ambas as empresas demandadas, que se recusaram, inclusive, a promover medidas paliativas, a fim de impedir a ocorrência de prejuízos maiores para os consumidores.

Referido processo administrativo foi instaurado a partir da notícia de constante do termo de declarações nº 21/2013, prestado pelas Sras. Adélia Maria de Araújo e Maria do Rosário de Fátima, sinteticamente aponta os seguintes problemas: a) três dos quatro blocos do Condomínio Manoel Elias encontram-se com problemas de infiltração de água no teto, prejudicando, diretamente, doze apartamentos, os quais situados na cobertura do referido condomínio e indiretamente as demais unidades imobiliárias; b) o comprometimento da estrutura do teto dos blocos do Condomínio Manoel Elias é problema que vem de longa data e ameaça atualmente a própria vida dos consumidores prejudicados; c) apesar de procurarem por diversas vezes a Caixa Econômica Federal e a G&G Imóveis para fins de resolverem referido problema, não fora concretizada nenhuma solução para a questão.

Foram trazidos a este Órgão para fins de instruir o processo em exame os documentos de fls. 12/26, em que há planilhas orçamentárias, faturas de contas e imagens que apontam o estado precário das instalações do telhado, bem como da própria laje que compõe o teto das unidades imobiliárias.

Por meio do despacho de fls. 27/28, fora determinada nova requisição de informações à Caixa Econômica Federal, a fim de que a mesma remetesse ao PROCON/MP-PI os pareceres técnicos elaborados sobre a situação do teto em questão, bem como a propositura de cronograma para realização das obras necessárias para o reparo em curto prazo.

Apesar de ter sido devidamente notificada a respeito dos vertentes fatos, a Caixa Econômica Federal, em defesa intempestiva, trouxe aos autos a manifestação de fl. 32, em que aduz se cuidar na espécie de “desgaste natural”, bem como que já detinha a liberação e todos os recursos necessários à recuperação da cobertura, não tendo havido a execução e tal obra por circunstâncias imputáveis à empresa contratada para tanto.

A G&G Imóveis veio aos autos promover a defesa tempestiva de fls. 35/38, em que argumenta figurar apenas na condição de síndica do condomínio Manoel Elias, razão pela qual não é possível responsabilizá-la. Prossegue afirmando que possui contrato de arrendamento e administração com a Caixa Econômica Federal, não podendo se responsabilizar por danos na estrutura do imóvel em questão. Por tais razões, aponta não deter legitimidade passiva para figurar no vertente feito.

Juntou aos autos os documentos de fls. 39/57, em que há os contratos firmados pela G&G Imóveis junto à Caixa Econômica Federal.

Conforme a certidão de fl. 60, constatou-se que a Caixa Econômica Federal não respondeu ao ofício nº 284/2013, nada obstante tenha sido regularmente comunicada (certidão de fl. 59).

Ulteriormente, por meio de despacho (fls. 61/62), foram solicitadas novamente as informações outrora requeridas por força do despacho de fls. 27/28.

Após isso, fora carreada aos presentes autos a manifestação de fls. 65 e 65-v, bem como os documentos de fls. 66/68-v, em que consta relatório técnico que efetivamente é reconhecido o problema em questão, tendo ainda sido feito orçamento para custear a recuperação da cobertura e a impermeabilização das lajes.

Por meio do despacho de fls. 68/72, fora determinada a notificação ad

SOFERRO, a fim de que a mesma se defendesse na condição de fornecedora e, destarte, causadora da lesão em testilha. Fora ainda determinada a expedição de novo ofício à Caixa Econômica Federal, a fim de que a mesma apresentasse plano de execução das obras em questão, evitando assim a judicialização da presente demanda.

Fora ulteriormente carreada aos autos a defesa intempestiva que repousa às fls. 78/86, cujos fundamentos podem ser assim sintetizados: a) os vícios noticiados nos presentes autos não decorrem de vício oculto ou de qualquer forma de baixa qualidade na construção, mas sim de falta de manutenção preventiva e reparatória; b) a Caixa Econômica Federal acompanhou a integralidade da execução da obra, tendo inclusive a recebido, dada a conformidade e adequação com que a mesma fora entregue; c) o fato de já terem se passado mais de doze anos desde a entrega da obra, em 30/11/2000, aponta para a decadência do direito de reclamar; d) não repousam nos autos provas indubitáveis quanto aos problemas estruturais arguidos pelas reclamantes; e) o laudo técnico acostado pela Caixa Econômica Federal não fora registrado no CREA/PI.

Seguem a peça de defesa os documentos de fls. 87/103.

Repousam às fls. 104/105 informações intempestivamente trazidas aos autos pela Caixa Econômica Federal, tendo apontado que a empresa CONSEG, inicialmente instada para a execução do contrato, não levou a cabo suas atribuições contratuais, tendo o início da obra sido relegado para outro momento. Aponta ainda que os residentes no condomínio Manoel Elias são de dois tipos: arrendatários do FAR/CAIXA, em número de quarenta e cinco unidades imobiliárias, e aqueles que já promoveram a aquisição antecipada dos imóveis, em número de três unidades residenciais. Afirmar-se ainda que, quanto às três últimas residências, os referidos proprietários é que arcariam, proporcionalmente, com os custos, a fim de fazer frente às despesas da recuperação do teto do condomínio em questão.

Vieram com a peça informativa os documentos de fls. 106/139.

Uma vez mais privilegiando a possibilidade de composição amigável para a presente espécie, foi exarado o despacho de fl. 144, instando a G&G Imóveis e a Caixa Econômica Federal a informarem sobre o andamento dos trabalhos de recuperação do referido telhado, tendo em vista a informação trazida aos autos por moradores através de ata de assembleia acostada aos autos, conforme se depreende do documento de fls. 142/143.

Foram, então, provocados a Caixa Econômica Federal e G&G Imóveis, a fim de se posicionarem quanto à possibilidade de regularização das obras em comento, conforme os ofícios que repousam às fls. 145 e 146.

Após isso, percebe-se que apenas a G&G Imóveis respondeu à solicitação deste PROCON/MP-PI, tendo afirmando na manifestação de fls. 151/153 que a execução da multimencionada obra depende apenas de aprovação da gerência do FAR/CAIXA (Fundo de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal). Informou-se ainda, inclusive, que existe proposta dos três proprietários, datada 05.09.13 (fl. 161), das unidades não mais vinculadas à Caixa Econômica Federal, a fim de parcelarem proporcionalmente o custo que lhes cabe da obra.

Conforme certidão que repousa à fl. 164, a Caixa Econômica Federal desatendeu uma vez mais a requisição deste Órgão Ministerial.

Por meio do despacho de fl. 165/166, foi determinada, em derradeiro esforço, a realização de audiência com finalidade conciliatória para a obtenção de composição amigável da presente lide.

Tal evento, todavia, fora inviabilizado, vez que, embora tenha sido regularmente comunicada (certidão de fl. 168 e 169), a Caixa Econômica Federal sequer dignou-se de

comparecer a este Órgão para promover algum esclarecimento.

Em tempo: após o transcurso de toda esta marcha, não houve qualquer ato concreto que sinalizasse para a composição amigável no que toca à substituição do teto do Condomínio Manoel Elias por outro, em condições adequadas e feito com material de longa e adequada durabilidade.

Assim é que outra solução não houve, que não a judicialização da presente demanda.

II – DO DIREITO

1 – Da Legitimidade

1.1. Da Legitimidade Ativa do Ministério Público

A legitimidade ativa do Ministério Público do Piauí (PROCON/MP-PI) é patente no vertente caso. Basta perceber que se cuida *in casu* de direitos coletivos em sentido estrito¹, os quais derivam da unidade da relação jurídica que enlaça os diversos consumidores atingidos pela prática abusiva num vínculo jurídico similar, qual seja a pactuação de contratos de adesão com Caixa Econômica Federal, vinculados que são a unidades imobiliárias construídas pela SOFERRO.

A par disso, urge perceber o que dispõe o art. 5º, inciso I, da Lei federal nº 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública) confere expressamente legitimidade ao Ministério Público para ajuizar as demandas referentes à defesa do consumidor. *In verbis*:

“Art. 5º Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar:.

I - o Ministério Público;

(...)

§ 5.º Admitir-se-á o litisconsórcio facultativo entre os Ministérios Públicos da União, do Distrito Federal e dos Estados na defesa dos interesses e direitos de que cuida esta lei.”

E na mesma trilha é o que dispõe a Constituição do Estado do Piauí, conferindo ao Programa de Proteção e Defesa do Consumidor a tutela dos direitos e interesses em sede direito do consumidor. Eis aqui a literalidade do preceptivo constitucional:

“Art. 148. A defesa do consumidor é exercida pelo Ministério Público através do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério Público do Estado do Piauí – PROCON/MP-PI.

1 “Art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.

Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:

(...)

II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;

(...)”

§ 1º Compete, ainda, ao Programa de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério Público do Estado do Piauí – PROCON/MP-PI, promover as ações públicas para proteção do meio ambiente, de bens e direitos de valor estético, artístico, histórico, turístico, paisagístico e de outros interesses difusos ou coletivos”

De igual maneira, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no tocante a tais questões:

“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 HOMOGÊNEOS E DIFUSOS. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. DOCTRINA. 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.

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.

(Superior Tribunal de Justiça, Embargos de Divergência no Resp nº 141.491-SC, Relator: Ministro Waldemar Zveiter, Corte Especial – V.U., Data do Julgamento: 17/11/1999, Data da publicação: DJ, de 01/08/2000,DJ)”

Resulta, pois, indubitável a legitimidade do Ministério Público do Estado do Piauí, através do PROCON/MP-PI, para a tutela dos consumidores que firmaram contratos com a entidade ré.

1.2. Da Legitimidade Passiva

De outro tanto, é patente a legitimidade passiva na presente espécie, posto que a Caixa Econômica Federal e a SOFERRO são as empresas cujas omissões ora se imputam como abusivas, dado que detém responsabilidade solidária para a correção dos problemas no teto do condomínio Manoel Elias, em Teresina/PI.

1.3. Da Competência

Oportuno ainda frisar que é competente para a apreciação do feito uma das Varas da Justiça Federal da Seção Judiciária do Piauí, vez que se cuida de contrastar aqui ato omissivo de empresa pública federal (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL) e de empresa privada (SOFERRO), atraindo assim a incidência do art. 109, I, da CF/88.

A este respeito, tem-se o seguinte precedente:

“Administrativo. Ação anulatória. PROCON. Caixa Econômica Federal. Imposição de multa a empresa pública federal. Competência.

1. Apelação da Caixa Econômica Federal interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de nulidade da multa imposta pelo PROCON/RN, bem como dos efeitos legais decorrentes do não pagamento.

2. As empresas públicas federais não são imunes ao poder de polícia dos órgãos estaduais e municipais. A Caixa Econômica Federal submete-se à fiscalização do PROCON, órgão de fiscalização das relações de consumo, em situação de igualdade com as empresas privadas, consoante art. 173, parágrafo 1º, II, da Constituição Federal. Jurisprudência desta casa.

3. É pertinente a atuação do PROCON estadual no exercício da fiscalização da CEF que teria causado dano a um consumidor específico, por ter lhe enviado boletos bancários para cobrança de prestações do financiamento da casa própria em valores divergentes do que foi contratado. 4. Apelação improvida.

(TRF-5 - AC: 450448 RN 0010538-40.2007.4.05.8400, Relator: Desembargador Federal Vladimir Carvalho, Data de Julgamento: 19/03/2009, Terceira Turma, Data de Publicação: Fonte: Diário da Justiça - Data: 17/04/2009 - Página: 365 - Nº: 73 - Ano: 2009)”

Indubitável, pois, a competência da Justiça Federal para o julgamento do presente feito.

2. Do Mérito

2.1. Da Natureza dos Contratos de Arrendamento Residencial e da Responsabilidade da Caixa Econômica Federal

Logo de início, forçoso se faz explicitar que as unidades imobiliárias do Condomínio Manoel Elias são objeto de contratos firmados em face do FAR/CAIXA (Fundo de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal). Tal fundo fora criado tendo como objetivo a concretização de política pública habitacional direcionada para a população de baixa renda, tendo a Caixa Econômica Federal como sua operacionalizadora, na condição de instituição financeira.

A este respeito, veja-se o excerto contido na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001:

“Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal - CEF.

Art. 4º (...)

Parágrafo único. As operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis obedecerão aos critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensada da observância das disposições específicas da lei geral de licitação.”

À vista disso, é de se perceber que a Caixa Econômica Federal assume centralidade inequívoca em tais formas de pactuação, vez que avoca, por força de lei, posição de verdadeira garantidora da consecução das finalidades contidas em tal mandamento legal.

Mais do que isso, percebe-se que a Caixa Econômica Federal tem, também por sua posição jurídica de arrendatária, o dever de viabilizar a manutenção das unidades imóveis em condições adequadas para a habitação, conforme, aliás, o que já se teve oportunidade de trilhar nos tribunais pátrios:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEL AFETO AO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. CEF. IPTU. IMUNIDADE.

(...)

IV. Portanto, os imóveis destinados ao PAR constituem patrimônio da União, apenas destacado para afetação à finalidade pública preconizada pela citada Lei nº 10.188/01, sendo ilegítima a cobrança posta quanto ao IPTU, face à imunidade prevista no artigo 150, VI, a, da CF/88. V. Apelação parcialmente provida.

(TRF-3 - AC: 20629 SP 0020629-39.2009.4.03.6182, Relator: DESEMBARGADORA FEDERAL ALDA BASTO, Data de Julgamento: 07/03/2013, QUARTA TURMA)”

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL -PAR. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO INEXISTENTE. RESPONSABILIDADE DA CEF, NA QUALIDADE DE GESTORA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, E DA CONSTRUTORA. HONORÁRIOS PERICIAIS. JUSTIÇA GRATUITA. ÔNUS DO ESTADO. DEVOLUÇÃO.

(...)

2. Somente no caso de financiamento referente aos programas de política de habitação social, em que a CEF atua como agente executor, operador ou financeiro, de acordo com a legislação específica a cada caso, concedendo financiamentos a entidades organizadoras ou a mutuários finais, é que se pode identificar hipóteses em que haja culpa da CEF na construção. Só a parceria com a construtora pode ensejar a responsabilidade solidária.

3. Condomínio Mandacarus que se encontra vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, cujo objetivo, nos termos do art. 1º da Lei instituidora nº 10.188/2001, é o "atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra".

4. Na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a Caixa é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, que serão de propriedade do referido fundo até que os particulares que firmaram contratos de arrendamento com opção de compra possam exercer este ato de aquisição no final do contrato. Cabe à CAIXA a responsabilidade pela entrega aos arrendatários de bens imóveis aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção. (AC 200484000088087, Desembargador Federal Emiliano Zapata Leitão, TRF5 - Quarta Turma, DJE - Data:16/09/2010 - Página:518.)

5. Restou demonstrado, por meio de laudo pericial (776/817), fotografias e documentos diversos, o vício de construção pertinente a proximidade do sistema de água e de dispersão do esgoto, os quais foram construídos sem a observância das especificações técnicas brasileiras -itens 5.4.2.5 e 5.2.4.8, ambos da NBR 5626:1998 da ABNT-, uma vez que foram instaladas as tubulações de entrada de água potável dentro de uma casa de inspeção de esgotos e o reservatório inferior enterrado (cisterna) foi construído sem os afastamentos mínimos necessários e sem o comprometimento de inspeção, e em desacordo com o projeto inicialmente concebido, oferecendo risco à saúde dos moradores.

6. Verificada a ocorrência de vícios de construção no empreendimento Condomínio Mandacarus - a proximidade da fonte poluidora com o reservatório de água potável e devido aos vícios construtivos-, são responsáveis a Caixa e a construtora por promoverem a reparação dos danos respectivos.

7. A responsabilidade pela manutenção periódica mensal da estação de tratamento de esgoto e a limpeza e pela desinfecção das caixas d'água e cisterna é de responsabilidade do próprio autor, uma vez que a construtora somente é responsável pelas obras, como bem decidiu o MM. Juiz sentenciante.

(...)

(TRF-5 - AC: 200581000171754 , Relator: Desembargador Federal Élio Wanderley de Siqueira Filho, Data de Julgamento: 06/04/2013, Terceira Turma, Data de Publicação: 13/06/2013)”

Induvidosa, pois, a responsabilidade da Caixa Econômica Federal quanto aos fatos em comento, vez que se cuida *in casu* de bens da União, postos sob a sua operacionalização e tutela, bem ainda pela sua induvidosa condição de arrendatária, cuja posição, por força de Lei e de contrato, implica o deferimento da opção de compra aos adquirentes das unidades imobiliárias em condições apropriadas de utilização.

2.2. Da Responsabilidade da Empresa SOFERRO

A empresa SOFERRO, na condição de construtora das unidades imobiliárias em questão, conforme afirmado pela própria, assume posto central nos vertentes fatos, vez que a baixa qualidade do material por ela utilizado foi fator decisivo para a eclosão e aceleração do desgaste da cobertura dos blocos do condomínio Manoel Elias em período apontado em relatório como aquém do esperado (fl. 112).

Com efeito, já em janeiro de 2012 era conhecido o problema ora posto, tendo em

vista o que enunciado no laudo de vistoria que repousa às fls. 111/113, afirmando que:

“A cobertura de todos os blocos do residencial Manoel Elias encontra-se bastante estragada por desgaste natural. Observamos que ao longo do tempo de uso foram feitos reparos na cobertura para solucionar problemas de infiltrações e goteiras. Atualmente são tantos os remendos e reparos que inviabilizam a continuação desta prática por não ser mais eficiente na solução dos problemas. A solução mais indicada é a substituição completa da cobertura, optando-se por um tipo de telha mais duradoura que as primeiras”

De tal dicção, emerge cristalina a baixa qualidade do material utilizado pela empresa SOFERRO e que fora aprovada pela Caixa Econômica federal, ocasionado seu rápido desgaste, sobretudo quando evidenciada a expressa menção à necessidade de utilização de material de qualidade superior para a reforma do telhado.

Nesse mesmo sentido, suficiente perceber que em nenhum momento a empresa construtora cuidou de negar os presentes fatos, tendo tão somente buscado apontar que a qualidade do bem em comento não deriva de vício oculto ou de qualquer outra forma de lesão a ela imputável. Não é esta, todavia, a conclusão que se obtém do laudo de fls. 111/113, cuja leitura permite concluir claramente que houve a utilização de materiais de baixa qualidade na construção do teto.

E em se cuidando aqui de avaria na parte da unidade imóvel que se situa do lado externo superior, ou seja, compondo o teto das residências, é de se perceber que se trata de vício oculto, e não de mero desgaste natural. Não bastasse o fato de haver a utilização de insumos de baixa qualidade na execução do teto, ainda há que se perceber que a constatação de tal impropriedade realmente só poderia se dar de forma tardia, ou seja, quando os consumidores já amargassem alguma forma de prejuízo ou constrangimento decorrente da invasão de suas casas pela água da chuva.

Diante de tal caracterização, tem vez a aplicação do art. 26, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, onde se estipula que em casos tais o prazo para reclamar se inicia quando a percepção da ocorrência lesiva, sendo que, após iniciado, tal prazo se suspende até que haja negativa de definitivo por parte do fornecedor (art. 26, § 2º, I, do CDC), o que não se viu na presente hipótese até o momento. Noutros termos, além de se tratar de vício de difícil percepção, ainda há de se perceber que até o presente a conduta das empresas fornecedoras tem sido procrastinar indefinidamente a solução para a lide.

Ainda a respeito do vício oculto e de sua margem de tempo diferenciada para o oferecimento de reclamação, colhe-se o seguinte posicionamento em doutrina:

“um dos maiores avanços concedidos pelo CDC em relação ao CC/1916 – nem sempre percebido pela doutrina – foi conferido pelo disposto no § 3º do art. 26 da Lei 8.078/90 ao se estabelecer, sem fixar previamente um limite temporal, que ‘tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito’. O dispositivo possibilita que a garantia legal se estenda, conforme o caso, a três, quatro ou cinco anos. Isso é possível porque não há, de propósito, disposição indicando o prazo máximo para aparecimento do vício oculto, a exemplo da disciplina do CC/2002 (§ 1º, art. 455)”²

Ainda em doutrina, anuindo ao caráter deveras oculto de determinados vícios, bem como à necessidade de os mesmos contarem com prazo diferenciado para o

2 Vícios dos produtos: paralelo entre o CDC e o Código Civil. Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil de 2002: convergências e assimetrias. Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor. Biblioteca de Direito do Consumidor – v. 26. Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 293

oferecimento de reclamação, *ipsi literis*:

“Vício oculto é aquele que não poderia ser detectado no momento da entrega, aquele que por sua natureza só puder ser conhecido mais tarde. Não é correto dizer que vício oculto é aquele que não pode ser detectado no primeiro uso do produto. Pode ser que se descubra no primeiro uso.”³

Evidente, pois, a responsabilidade da empresa SOFERRO, diante dos fatos em questão.

2.3. Da Responsabilidade Solidária da Caixa Econômica Federal e da SOFERRO LTDA.

Cuidando-se na espécie de indubitosa ocorrência de vício oculto no âmbito de relação de consumo, percebe-se que a responsabilidade aqui é solidária, de molde a abranger a Caixa Econômica Federal e a SOFERRO LTDA em decorrência dos fatos elementos até aqui expostos.

Nesse sentido, é como dispõe o Código de Defesa do Consumidor:

“Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

(...)

§ 3º O consumidor poderá fazer uso imediato das alternativas do § 1º deste artigo sempre que, em razão da extensão do vício, a substituição das partes viciadas puder comprometer a qualidade ou características do produto, diminuir-lhe o valor ou se tratar de produto essencial.

§ 4º Tendo o consumidor optado pela alternativa do inciso I do § 1º deste artigo, e não sendo possível a substituição do bem, poderá haver substituição por outro de espécie, marca ou modelo diversos, mediante complementação ou restituição de eventual diferença de preço, sem prejuízo do disposto nos incisos II e III do § 1º deste artigo.

(...)

§ 6º São impróprios ao uso e consumo:

(...)

II - os produtos deteriorados, alterados, adulterados, avariados, falsificados, corrompidos, fraudados, nocivos à vida ou à saúde, perigosos ou, ainda, aqueles em desacordo com as normas regulamentares de fabricação, distribuição ou apresentação;

III - os produtos que, por qualquer motivo, se revelem inadequados ao fim a que se destinam.”

3 CINTRA, Antonio Carlos Fontes. Direito do Consumidor. 1. ed. Niterói, Rio de Janeiro: Impetus, 2011.

Induvidosa, pois, a qualificação do multimencionado problema no teto do condomínio Manoel Elias como impropriedade no fornecimento do produto, a ensejar por parte das empresas reclamadas conduta diversa da vislumbrada nos autos.

2.4. Da Ocorrência de Danos Morais Coletivos

A constatação de danos de natureza moral é decorrência lógica da própria convicção aqui formada no que toca à abusiva omissão da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e da SOFERRO LTDA, ao terem negligenciado composição amigável para a substituição do teto do Condomínio Manoel Elias, relegando os prejudicados a um estado de profunda angústia e incerteza, diante dos riscos a que se encontram atualmente submetidos aqueles que lá residem.

Mais precisamente, o pleito de compensação pelos danos morais coletivos deriva da compreensão pela necessária repressão a condutas como a dos presentes autos, assumindo assim induvidoso caráter pedagógico. No ponto, diz-se sobre o dano moral:

“(…) é a injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, é a violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. (...) Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico: quer isso dizer, em última instância, que se feriu a própria cultura, em seu aspecto imaterial”⁴

Bem se vê, destarte, que há no presente caso necessidade de ser proferida condenação das demandadas, a fim de que a mesma promovam compensação pecuniária aos consumidores ofendidos com tal prática. E ainda que os usuários não se habilitem em número compatível com a lesão após a condenação, já em ulterior fase de liquidação, deve ser o numerário correspondente destinado ao Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor (art. 100, do CDC).

Necessária, pois, a compensação por danos morais, dado o induvidoso constrangimento ocasionado pelo atentado à dignidade dos consumidores ora substituídos processualmente.

III – DO NECESSÁRIO DEFERIMENTO DO PLEITO LIMINAR

À vista dos argumentos já até aqui levantados, o *fumus boni iuris* dessume-se da flagrante ilegalidade de que se reveste a conduta omissiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e da SOFERRO, no sentido de negarem-se a promover a adequação do teto do Condomínio Manoel Elias, retirando a totalidade dos materiais avariados e substituindo-os por outros com qualidade adequada.

O *periculum in mora* resulta da necessidade de evitar os danos a serem suportados pelos consumidores, os quais estão em condição de severa vulnerabilidade, sobretudo ante os perigos que representa a precariedade da estrutura do teto, aqui

4 FLORENCE, Tatiana Magalhães. Danos extrapatrimoniais coletivos. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2009, p. 71.

fartamente atestada por meio de laudo técnico e mesmo de imagens fotográficas. A iminência do período chuvoso em Teresina expõe ainda como inadiável a adoção de providências concretas quanto aos problemas, sob pena de por em risco até mesmo a vida e a integridade física dos residentes no Condomínio Manoel Elias (art. 6º, I, do CDC).

De outro tanto, o *fumus boni iuris* deriva dos indúvidos e repetidamente confessados problemas que acometem o teto dos quatro blocos do Condomínio Manoel Elias, em Teresina/PI. Não constitui exagero referir que as empresas demandadas nem longe controverteram a existência do multimencionado problema, tendo se adstringido a promover escusas de ordem jurídica.

Em decorrência disso, tem-se que o perigo da demora é manifesto, porquanto denegar o pleito liminar na presente espécie equivale a aquiescer ao írrito estado de ilegalidades e omissões que se enxerga na conduta da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e da SOFERRO, relegando assim os consumidores prejudicados aos arbítrios da mesma.

Firme no exposto, portanto, requer o **PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**, em caráter liminar, *inaudita altera pars*, a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, a fim de que as demandadas promovam a substituição de todo o teto dos quatro blocos do Condomínio Manoel Elias por outro em material de longa durabilidade e de qualidade adequada, devendo-se garantir a segurança e a integridade dos moradores durante todo o procedimento de substituição do mesmo.

IV - DO PEDIDO

Ao lume de todo o exposto, requer o PROCON/MP-PI:

- a.) Concessão de medida liminar, *inaudita altera pars*, determinando:
 - a.1.) **Que as entidades demandadas promovam a substituição de todo o teto dos quatro blocos do Condomínio Manoel Elias por outro, de material de longa durabilidade e de qualidade adequada, devendo-se garantir a segurança e a integridade dos moradores durante todo o procedimento de substituição do mesmo, a ser realizado no prazo de 10 dias corridos;**
- b.) **A condenação em caráter definitivo e *pro futuro* da entidade ré no que toca ao pedido liminares “a.1.”, com a consequente substituição de todo o teto dos quatro blocos do Condomínio Manoel Elias por outro, de material de longa durabilidade e de qualidade adequada, devendo-se garantir a segurança e a integridade dos moradores durante todo o procedimento de substituição do mesmo;**
- c.) **A exibição em juízo, dentro de 15 (quinze) dias de documentos que comprovem a plena efetivação da liminar, mediante prova da substituição aqui peticionada;**
- d.) **Multa diária de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em caso de descumprimento da liminar;**
- e.) **Publicação de edital (art. 94 CDC: “Proposta a ação, será publicado edital no**

órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, sem prejuízo de ampla divulgação pelos meios de comunicação social por parte dos órgãos de defesa do consumidor.”);

- f.) Citação das rés nos endereços alhures indicados para que, querendo, contestem a presente, sob pena de revelia e confissão;
- g.) Confirmada a liminar, sejam condenadas as rés em caráter definitivo a promover compensação aos consumidores lesados, em face dos **danos morais** aqui aduzidos, para os quais se dá o valor, *prima facie*, de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ;
- h.) A admissão dos consumidores lesados por ocasião da liquidação da presente sentença, ocasião em que deverá lhes ser oportunizado demonstrar o terem sido submetidos ao dano moral que efetivamente sofreram (*Art. 97. A liquidação e a execução de sentença poderão ser promovidas pela vítima e seus sucessores, assim como pelos legitimados de que trata o art. 82.*);
- i.) a intimação do Ministério Público Federal, a fim de que, querendo, ingresse no presente feito na condição de legitimado ativo concorrente ou que, de outro modo, atue como Fiscal da Lei;

Por fim, protesta o autor por todos os meios de prova admitidos em direito, requerendo desde já expresso pronunciamento do Doutro Magistrado quanto à aplicação *in casu* da inversão do ônus *probandi*, (art. 6º, VIII do CDC) em favor dos consumidores ora representados, por se cuidar de regra de instrução, conforme jurisprudência predominante do Superior Tribunal de Justiça, tudo para que confirmada a liminar e julgada procedente a presente, seja a ré condenada nos exatos termos em que ora se peticiona.

Requer, ainda, que as intimações dos atos e termos processuais sejam procedidos **de maneira pessoal e com vista dos autos, na forma do disposto no art. 236, § 2º, do Código de Processo Civil**, c/c art. 77, inciso V, da Lei complementar estadual nº 12/93, junto a este Programa de Proteção e Defesa do Consumidor, com endereço na Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro – Teresina – PI, CEP: 64000-060, fones: (86) 3221-5848 – (86) 3216-4550.

Dá-se à causa o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para efeitos estritamente fiscais.

Espera DEFERIMENTO.

Teresina, 10 de dezembro de 2013.

CLEANDRO ALVES DE MOURA
Promotor de Justiça
Coordenador Geral do PROCON/MP-PI.