



Poder Judiciário  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 5000422-19.2020.4.03.6126 A U T O R : C O N D O M Í N I O -----  
REPRESENTANTE: JOSE ROBERTO AZEVEDO MARTINS Advogado do(a) AUTOR: ALEXANDRE AUGUSTO  
FORCINITTI VALERA - SP140741,  
REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, ----- EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.  
Advogados do(a) REU: FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469, ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

Sentença Tipo C

## SENTENÇA

**CONDOMÍNIO** -----, já qualificada na petição inicial, propõe a presente ação indenizatória com pedido de tutela antecipada em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** pleiteando a condenação da ré “(...) ao pagamento da **INDENIZAÇÃO a título de (a) danos materiais, decorrentes dos vícios construtivos do imóvel e (b) morais**, que deverão ser acrescidas de correção monetária (...)”. Atribui à causa o valor de R\$ 1.319.515,85. Foi indeferida as benesses da gratuidade de Justiça, cuja decisão foi alvo de agravo de instrumento, sendo indeferido o pedido de efeito suspensivo e no mérito foi dado parcial provimento para oportunizar à autora, ora recorrente, a comprovação, na instância de origem dos requisitos necessários para a fruição da gratuidade da justiça (ID39970464).

Citada, a Caixa contesta o feito alegando, em preliminares, a impugnação à concessão da gratuidade de Justiça, impugnação ao valor dado à causa, inépcia da petição inicial, ausência de interesse de agir, a ilegitimidade ativa do condomínio e a ilegitimidade passiva da CEF, pugna pelo reconhecimento do litisconsórcio passivo necessário com a empresa construtora e a ocorrência da prescrição. No mérito, pugna pela improcedência da ação.

Proferida decisão saneadora. Na fase das provas, a CEF requer a produção de prova pericial. Deferida a denunciação à lide para determinar a integração do polo passivo com a Construtora ----- Empreendimentos Imobiliários S/A., cuja decisão foi alvo de embargos declaratórios pela CEF, sendo acolhidos nos termos da decisão proferida no



ID34466878. Em cumprimento ao decidido no agravo de instrumento (ID39970464), a Autora foi intimada a apresentar os balancetes para aferição do estado de necessidade, sendo deferida as benesses da gratuidade de Justiça (ID43362853).

Citada, a “----- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A” contesta a ação alegando, em preliminares, a impugnação da gratuidade de Justiça formulada pelo Autor, a ilegitimidade passiva, a necessária delimitação da demanda deduzida, a inépcia da inicial, a legitimidade passiva da CEF, da decadência do direito de reclamar vícios não reclamados, da prescrição da pretensão indenizatória e, no mérito, pugna pela improcedência da demanda. Proferida nova decisão saneadora. Na fase das provas, a autora pugna pela realização da prova pericial às expensas da ré. Pugna a CEF e a “-----” pelos ajustes na decisão saneadora.

**Fundamento e decido.** De início, pontuo que o interesse de agir somente pode resultar da pretensão resistida. Desse modo, a apreciação do pedido na seara administrativa é condição indispensável para o ajuizamento da demanda e, conseqüentemente, à caracterização do direito à ação, conforme a lição do Professor Cândido Rangel Dinamarco, *verbis*:

*“a presença do interesse se condiciona à verificação de dois requisitos cumulativos, a saber: necessidade concreta da atividade jurisdicional e adequação de provimento e do procedimento desejados.”(cf. Execução Civil. 2ª edição. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1987, p. 229).*

A autora postula em Juízo ao pagamento da indenização a título de danos materiais e morais, decorrentes dos vícios construtivos do empreendimento imobiliário doado através do Programa Minha Casa, Minha Vida.

No caso em exame, observo que a Cláusula 5 do contrato firmado estabelece que os beneficiários são obrigados a manter o imóvel objeto da doação em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como fazer às suas expensas, obras e reparos necessários para sua preservação (ID31185389), bem como não restou comprovado a apresentação de requerimento administrativo junto ao ente doador para noticiar defeito de construção e requerer reparos no empreendimento habitacional objeto da doação.

Citada, a CAIXA afirma que “(...) Ainda com referência ao caráter genérico da petição inicial, note-se que, em nenhum momento, a parte autora afirma ter procurado a CAIXA, ou a Construtora (que sequer foi nomeada), na tentativa de dar solução aos supostos vícios. (...) Ocorre que esta resistência somente surgiria com eventual negativa de correção do vício, após reclamação do beneficiário no Programa de Olho na Qualidade, o que não ocorreu, porquanto a parte autora, em nenhum momento, formulou pedido administrativo à CAIXA (representante do Fundo) ou apresentou os documentos comprovando a ocorrência do sinistro.(...)” (ID31185370 – p.8).

Deste modo, não restou comprovada a resistência da Instituição Bancária ou da Construtora em promover os reparos solicitados pela Autora, nos moldes das cláusulas contratuais, que é lei entre as partes e não prevê qualquer exclusão quanto à prévia reclamação administrativa como condição da ação judicial.

Assim, entendo que a CEF e a Construtora “----- Empreendimentos” não tiveram a oportunidade de se manifestarem sobre o requerimento administrativo para promover os reparos solicitados na unidade habitacional objeto da doação. Não houve negativa nem da CEF nem da construtora na análise do pleito, nem mesmo seu indeferimento, não havendo, portanto, conflito de interesse de justifique o acionamento do Judiciário.



De outra parte, a ausência da apreciação do pedido em sede administrativa acaba por desvirtuar a atuação do Poder Judiciário, o que, evidentemente, prejudica a prestação jurisdicional a ser oferecida àqueles que, de fato, dela necessitam. Logo, caracterizada a ausência do interesse de agir da parte autora.

Posto isso, indefiro a petição inicial por ausência de interesse de agir e **JULGO EXTINTO** o processo sem julgamento de mérito, com fulcro nas normas dos artigos 330, inciso III, e 485, inciso VI, ambos, do Código de Processo Civil.

Condeno a autora ao pagamento de honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da causa, rateado em partes iguais, ficando suspensa a exigibilidade e execução enquanto não alterada a condição de beneficiário da Assistência Judiciária Gratuita (art. 98, §3º., do CPC). Custas na forma da lei.

Após, o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com baixa na distribuição.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Santo André, 12 de maio de 2021.

