

**O FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR – FGHab e A
COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL PARA JULGAR AÇÕES REFERENTES
A DANOS FÍSICOS (INCLUSIVE ORIUNDOS DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO) EM
IMÓVEIS FINANCIADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA
VIDA (PMCMV), GARANTIDOS PELO REFERIDO FUNDO GARANTIDOR.**

Isaac da Veiga Pessoa Madureira*

RESUMO

O FGHab, Fundo Garantidor da Habitação Popular, é um fundo de natureza privada, instituído de acordo com o Estatuto aprovado em assembleia de cotistas realizada em 14/4/2009, e o macroprocesso na sua gestão é a concessão de garantias para financiamentos imobiliários contratados no âmbito do PMCMV com recursos do FGTS, em face do estabelecido na Lei nº 11.977, de 2009. Tem por uma de suas finalidades garantir as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00. Ocorre que há controvérsia na jurisprudência dos tribunais regionais federais no tocante à competência da justiça federal para processar e julgar litígios que envolvam o FGHab, notadamente quanto à cobertura DFI nos casos de vícios de construção (causa esta não coberta pelo fundo, conforme seu estatuto). Porém, diversas podem ser as causa de danos físicos a imóveis, e, sendo certo que a comprovação da verdadeira causa do dano, em regra, apenas pode ser verificada por meio de perícia técnica, há de se admitir que no momento da fixação da competência, sem a informação da causa do dano, surgem ações conexas: uma em face da Construtora, e outra em face da CEF (por ser administradora, gestora - sendo inclusive remunerada por isso – compor a força de trabalho do Fundo com seus Empregados, e ainda, e mais importante, representar judicial e extrajudicialmente o FGHab). E, figurando a CEF no polo passivo do litígio, por força do texto constitucional, a competência para processar e julgar tais demandas, inequivocamente, será da justiça federal.

Palavras chave: FGHab. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Caixa Econômica Federal. Competência. Justiça Federal. Danos Físicos ao imóvel (DFI). Vícios de Construção. Direito à moradia.

*Servidor Público Federal, Técnico em Assuntos Educacionais (cargo de Nível Superior) da Defensoria Pública da União, Advogado e Articulista. Além disso, graduado em Ciências Biológicas e Pós-graduado com Especialização em Gestão Financeira.

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 3 |
| 2 DESENVOLVIMENTO..... | 5 |
| 2.1 O FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - FGHab..... | 5 |
| 2.2 A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E O FGHab..... | 8 |
| 2.3A COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL PARA JULGAR AÇÕES EM QUE A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL FIGURE COMO AUTORA, RÉ, ASSISTENTE OU Oponente..... | 10 |
| 3 CONCLUSÃO..... | 17 |
| 4 REFERÊNCIAS..... | 18 |

1 INTRODUÇÃO

O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab foi instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Segundo o Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FGHab, disponível em http://www.caixa.gov.br/Downloads/fghab-legislacao/MNPO_FGHab.pdf, acesso em 14 jun. 2016, é um fundo de natureza privada, tem patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas e do gestor do fundo, regido por Estatuto aprovado pela assembleia de cotistas.

Referido Fundo tem como uma das suas finalidades assumir as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), é garantia presente nos contratos financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, e a sua administradora é a Caixa Econômica Federal (CEF), nos termos do supracitado Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FGHab.

Nesta linha, há de se sustentar a obviedade da competência da Justiça Federal para julgar os conflitos que porventura envolvam vícios de construção (por exemplo) em contratos firmados com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual tenha previsão de garantia pelo FGHab, dado o interesse de uma empresa pública federal nas aludidas causas.

Porém, diversos são os julgados que não se posicionam neste sentido, e, por diversos motivos, entendem pela incompetência da Justiça Federal para julgar as referidas demandas.

Sendo cediço que a Caixa Econômica Federal-CEF é a administradora do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, que, por sua vez, é o responsável pela garantia securitária dos imóveis para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), incluídos no Programa Minha Casa Minha Vida, não há justificativa plausível para a exclusão da CEF em uma eventual demanda judicial

consubstanciada nos fundamentos já mencionados, sendo arbitrário, portanto, o deslocamento da eventual lide à Justiça Estadual.

Assim, o presente artigo tem como objetivo abordar as peculiaridades do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab, tais como conceito, finalidades, natureza, histórico, constituição do seu patrimônio, sua interligação com o Programa Minha Casa Minha vida, mas, tendo como seu ápice, a demonstração da competência da Justiça Federal para enfrentar as lides que eventualmente possam surgir em decorrência dos danos físicos/vícios de construção em contratos habitacionais financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, garantidos pelo aludido Fundo Garantidor.

O tema reveste-se de relevância social, pois trata do direito fundamental à moradia, direito social previsto, inclusive, no rol do *caput* do Art. 6º, da Constituição Federal. O enfrentamento do problema contribuirá para o debate jurídico, proporcionando maior visibilidade à questão, visto que inúmeras são as dúvidas a respeito da temática que ora se pretende aprofundar.

A metodologia aplicada no presente artigo pautou-se em pesquisa bibliográfica, através de livros que tratam da matéria, das Leis pertinentes, dos Relatórios de Gestão do FGHab, e seu estatuto, e, sobretudo, em pesquisa da jurisprudência, visando corroborar a tese ora defendida.

Destarte, e, por fim, este artigo objetiva demonstrar que, embora existam diversos julgados que se posicionam no sentido da ausência da responsabilidade da CEF em causas que discutam os danos físicos/vícios de construção, sob a alegação, por exemplo, de que os referidos danos/vícios devam ser atribuídos apenas às Construtoras, verifica-se sim a legitimidade *ad causam* da aludida Empresa Pública para compor o polo passivo destas eventuais demandas, pelos mais diversos motivos, doravante esmiuçados, o que, indubitavelmente, ratifica a competência da Justiça Federal para julgar tais litígios.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 O FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - FGHab

“O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB decorre da lei e pode abranger os eventos morte e invalidez permanente, bem como a ausência de pagamento das prestações em virtude de desemprego ou redução temporária da capacidade de pagamento e, ainda, despesas para a recuperação de danos físicos aos imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida”. Disponível em: <http://lbassessoriajuridica.com.br/artigos/fghab-2>. Acesso em: 14/06/2016.

GUILHEN e CASTRO (2015, p. 12) esclarecem:

O FGHab constituído no PMCMV, que busca atender a população de menor renda, garante o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do SFH, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, bem como assume o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel.

E, o Relatório de Gestão FGHab 2015, disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/2015RelatoriodeGestaoFGHab.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2016, traz em seu bojo o conceito do Fundo:

O FGHab é um fundo de natureza privada, constituído com patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas e da Administradora, instituído de acordo com o Estatuto aprovado em assembleia de cotistas realizada em 14/4/2009, e alterações aprovadas em 24/11/2009, 14/5/2010, 12/12/2011, 3/10/2013, 19/12/2014 e 10/12/2015.

O macroprocesso na gestão do FGHab é a concessão de garantias para financiamentos imobiliários contratados no âmbito do PMCMV com recursos do FGTS, em face do estabelecido no art. 22 da MP nº 459, de 2009, convertida na Lei nº 11.977, de 2009.

Com efeito, a Lei nº 11.977/2009, em seus Artigos 20, I e II, elenca as finalidades do fundo:

Art. 20. Fica a União autorizada a participar, até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), de Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, que terá por finalidades:

I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

O FGHab tem natureza privada e patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas.

E, constituem o patrimônio do aludido fundo: os recursos oriundos da integralização de cotas pela União e pelos agentes financeiros que optarem por aderir às coberturas previstas nos dispositivos acima transcritos; os rendimentos obtidos com a aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastro em créditos de base imobiliária, cuja aplicação esteja prevista no estatuto social; os recursos provenientes da recuperação de prestações honradas com recursos do FGHab; as comissões cobradas com fundamento nos incisos I e II do Art. 20, da Lei 11977/2009, já transcritos acima e outras fontes de recursos definidas no estatuto do Fundo.

Quanto ao histórico, imperioso citar o disposto no Relatório de Gestão do exercício de 2015 do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/2015RelatoriodeGestaoFGHab.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2016:

Em 14/04/2009 realizou-se a 1ª Assembleia de Cotistas, na qual foi aprovada a 1ª versão do Estatuto do FGHab. O texto do documento confirmou no Art. 5º a designação da CAIXA como administradora do Fundo.

Na mesma data a CAIXA assinou Termo de Adesão ao FGHab na qualidade de Agente Financeiro. As primeiras operações de financiamento com garantia do FGHab foram assinadas em abril/2009.

O limite de garantias estipulado inicialmente foi de 600.000 operações com cobertura do FGHab. Com o passar do tempo e aumento da demanda do PMCMV verificou-se a necessidade de dilatar o limite de garantias. A

Medida Provisória nº 514, de 2010, convertida na Lei nº 12.424, de 2011 alterou esse limite para 1.400.000 operações.

Em 2014 com a Medida Provisória nº 651, de 2014, convertida na Lei nº 13.043, de 2014, o limite de garantias do FGHab foi alterado de 1.400.000 para 2.000.000.

O art. 20 da Lei nº 11.977 autoriza a União a participar do FGHab até o limite de R\$ 2 bilhões. Desse total foram investidos R\$ 972 milhões, sendo o último aporte em 2013. Em 2015 a União realizou o resgate de R\$ 400 milhões restando, portanto, R\$ 572 milhões em participação no FGHab.

O FGHab encerrou 2015 com 1.993.349 operações contratadas, totalizando R\$ 150,7 bilhões em operações garantidas. No exercício foram pagos R\$ 111 milhões em 2.779 garantias prestadas. O patrimônio líquido atingiu de R\$ 1,77 bilhão, diminuição de 1,7% em relação a 2014, principalmente devido ao resgate de cotas pelo cotista União, no montante de R\$ 400 milhões, conforme já citado acima. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/2015RelatoriodeGestaoFGHab.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2016.

Também em 2015 a prestação de garantias MIP (Morte e invalidez permanente), Perda de Renda e DFI (Danos Físicos a imóvel) envolveu 4.368 análises de garantias, com deferimento de cobertura a 2.779 contratos de financiamento habitacional, no prazo médio de atendimento de 60 dias, representando um custo para o Fundo de R\$ 111 milhões, conforme Relatório de Gestão do FGhab 2015.

Desde a sua criação em abril/2009, o FGHab já concedeu 8.326 garantias a contratos de financiamento habitacional, totalizando o valor de R\$ 300 milhões.

Conforme o já citado Relatório, no exercício de 2015, foram indeferidos 626 pedidos de DFI, 486 de MIP 477 de Perda de Renda, totalizando 1.589 indeferimentos.

Os principais motivos para indeferimento de solicitação de concessão de garantia, no tocante ao DFI, foram justamente vício construtivo e despesas não cobertas pelo fundo.

2.2 A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E O FGHab

O Estatuto do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab, disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/caixa-processos-contas-anuais/RG_FGHab_2010.pdf, acesso em 20 jun. 2016, assim preceitua no *caput* do seu Art. 5º:

Art. 5º O FGHab será administrado, gerido e representado judicial e extrajudicialmente pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001/04, com sede em Brasília – DF, no setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, por meio da Vice-Presidência de Fundos de Governo e Loterias, doravante designada, simplesmente, Administradora.

A redação original do §1º, do supratranscrito Art. 5º, do referido Estatuto, por bem, ainda revelava:

§1º Compete à Administradora:

- I – administrar e dispor dos ativos do FGHab em conformidade com as diretrizes fixadas neste Estatuto;
- II – representar o FGHab, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;
- III – zelar pelo equilíbrio entre os ativos do FGHab e as garantias oferecidas, mitigando riscos;
- IV – deliberar sobre a gestão e alienação dos bens e direitos do FGHab, zelando pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez, na forma autorizada por este Estatuto;
- V – elaborar a prestação de contas anual do FGHab, com as manifestações da Auditoria Interna, da Auditoria Independente e dos Conselho Fiscal e de Administração, e submetê-las à aprovação da Assembleia de Cotistas;
- VI – analisar e deliberar sobre as solicitações das garantias de que tratam os incisos I e II do art. 2º;
- VII – observar o número máximo de seiscentos mil financiamentos imobiliários contratados exclusivamente no âmbito do PMCMV; e
- VIII – receber comissão pecuniária, em cada operação, do agente financeiro concedente do crédito.

Quanto à gestão de Pessoas, conforme o Relatório de Gestão do FGHab, já citado, a força de trabalho à disposição do Fundo Garantidor compões de empregados da CAIXA, lotados nas instalações da Administradora do FGHab – CAIXA.

A equipe do FGHab é composta de 25 empregados, todos em lotação efetiva. Dos 25 empregados, 22 estão em exercício de cargo em comissão, em conformidade com a Estrutura

de Cargos e Funções da Caixa, e três exercem o cargo de Técnico Bancário sem função gratificada. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/2015Relatorio deGestaoFGHab.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2016.

Acrescenta-se ainda que, em consonância ao §3º do Art. 24, da Lei 11.977/2009, a Administradora do FGHab faz jus à taxa de remuneração na forma definida no Estatuto do FGHab:

- a) Recebimento de 0,10% a.a incidentes sobre o patrimônio líquido do FI-FGHab, acrescidos dos encargos previstos no regulamento, referente aos serviços de administração e gestão da carteira de ativos do FGHab; e
- b) recebimento do valor correspondente aos custos incorridos pelos serviços de operacionalização do FGHab mais 6,4%, acrescidos dos tributos correspondentes.

E, segundo o Relatório de Gestão do Fundo. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/2015Relatorio deGestaoFGHab.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2016. Em 2015, as despesas do FGHab com o pagamento de remuneração à CAIXA, Administradora do FGHab, representaram a importância de R\$ 14,909 milhões, 38,8% maior que em 2014.

Diante do exposto, evidencia-se que a Empresa Pública CAIXA participa ativamente na condução do FGHab. Administra, gere - sendo inclusive remunerada por isso - a força de trabalho do Fundo é exclusivamente composta por Empregados Públicos da própria Empresa Pública, além de representar judicial e extrajudicialmente o referido Fundo Garantidor.

Nesse ponto específico (representação judicial e extrajudicial do FGHab), imprescindível transcrever informações acerca da CEF nas ações judiciais que envolvem o FGHab.

Pontua o Relatório de Gestão de 2015. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/2015Relatorio deGestaoFGHab.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2016:

Conforme disposto no Art. 5º do Estatuto do FGHab cabe à Caixa representar judicialmente o FGHab, motivo pelo qual a sua defesa é feita pelo corpo jurídico da empresa.

Até o final de 2015 o FGHab foi envolvido em 1.178 ações judiciais, cujos valores das causas totalizam R\$ 91 milhões, e com valor médio de R\$ 77 mil/ação. O FGHab está no polo passivo em somente 140 dessas ações, ou seja, 12% das ocorrências, com valores que totalizam R\$ 9,9 milhões e média de R\$ 71 mil/ação.

Observa-se, porém, que nas ações finalizadas 9 tiveram decisão desfavorável ao FGHab, o qual honrou as despesas no valor total de R\$ 211,2 mil, média R\$ 23,4 mil por ação, mas nenhuma delas incluiu o FGHab no polo passivo, sendo este, na maioria dos casos identificado genericamente como Caixa Econômica Federal, sem distinção em ter o AF e o FGHab.

As ações judiciais em sua totalidade foram abertas pelos mutuários ou seus relacionados, sejam parentes, herdeiros ou representantes legais. A maioria das ocorrências de ações judiciais está relacionada a eventos de DFI, com 119 ações, ou 85% do total. Dessas 116 se referem à ocorrência de vícios construtivos no imóvel.

Comprova-se, com a transcrição acima, a relevância do presente estudo, especialmente pela representatividade (85%) das ações judiciais referentes a Danos Físicos a Imóveis e destas, quase em sua totalidade, referentes à ocorrência de vícios de construção.

2.3 A COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL PARA JULGAR AÇÕES QUE VERSEM SOBRE CONTRATOS DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO PMCMV, GARANTIDOS PELO FGHab.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 estabelece em seu Art. 109 a competência para processar e julgar dos juízes federais.

Eis a redação do *caput* e do inciso I, do Art. 109, da Lei Maior:

Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho;

Sendo assim, pacífico que as causas em que a Caixa Econômica Federal (Empresa pública federal) atue na condição de autora, ré, assistente ou oponente, sejam processadas e julgadas no âmbito da Justiça Federal. É o que se depreende do texto constitucional.

Nessa linha, conforme já amplamente demonstrado em capítulo anterior, além de ser a administradora, gestora - sendo inclusive remunerada por isso – compor a força de trabalho do Fundo com seus Empregados, é a própria CEF quem representa judicial e extrajudicialmente o FGHab, em estrita observância ao disposto no Art. 5º do Estatuto do FGHab, já transcrito em ocasião oportuna.

Diante disso, por si só, tal mister (a representação judicial e extrajudicial do FGHab pela CEF) já fixaria a competência da Justiça Federal para julgar litígios envolvendo o Fundo Garantidor e suas garantias: DFI (Dano Físico a imóvel), MIP (Morte e invalidez permanente) e ausência de pagamento das prestações em virtude de desemprego ou redução temporária da capacidade de pagamento do respectivo mutuário, ante a disposição já transcrita do texto constitucional.

Assim, pouco importaria se o Dano físico ao imóvel (DFI) fosse atribuído a um vício de construção, primeiro porque, na maioria das vezes, pra se chegar a tal constatação, haveria de ser realizada perícia técnica no imóvel danificado (processo judicial já inaugurado), e, segundo, é que o vício de construção é causa da consequência: Dano Físico a imóvel.

E, havendo a garantia do FGHab para Dano físico a imóvel, sem especificações, este indubitavelmente abarcaria também os vícios de construção, já que, conforme explicado, aquele (DFI) seria uma consequência da causa: vícios construtivos.

Contudo, no caso específico do FGHab, o seu Estatuto assim revela, disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/caixa-processos-contas-anuais/RG_FGHab_2010.pdf, acesso em 20 jun. 2016:

Art. 19. O FGHab assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação dos danos físicos ao imóvel, limitado à importância do valor de avaliação do imóvel quando da contratação do financiamento, atualizado de acordo com as condições contratuais.

Parágrafo único. Serão assumidas pelo FGHab as despesas de reparação dos danos causados no imóvel, decorrentes de:

I - incêndio ou explosão;

II – inundação e alagamento, quando um rio ou canal transbordar e a água atingir o imóvel ou alagamentos causados por agentes externos ao imóvel, chuva ou canos rompidos fora da residência;

III - desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causado por forças ou agentes externos; e

IV - reposição de telhados, em caso de prejuízos causados por ventos fortes ou granizos.

(...)

Art. 21. Não serão garantidos pelo FGHab as despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados por meio de laudo de vistoria promovido pela Administradora ou, ainda, em danos com características repetitivas de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e esta repetir-se no intervalo inferior a 3 anos desde a última ocorrência. *Grifou-se*

Sem entrar na questão se é devida ou não a responsabilidade do fundo na ocasião de existência de vícios de construção, por ser tal cláusula abusiva ou não ao consumidor, visto que tal ponto não é objeto do presente artigo, destaca-se que a comprovação do suposto dano oriundo de vícios de construção é permeada, conforme o dispositivo acima transcrito, por laudo de vistoria promovido pela própria Administradora.

Ou seja, a prova constituída para a comprovação da causa do dano é unilateral. E, de fato, só por meio de um laudo técnico para se saber ao certo quais as razões do dano físico apresentado no imóvel.

Há de se imaginar, num exemplo prático, um mutuário presenciando uma simples rachadura em seu imóvel financiado no âmbito do PMCMV, garantido pelo FGHab. Não há como saber, sem ser realizada uma perícia técnica, qual a causa daquela rachadura. Sem dúvidas, uma das causas possíveis seria justamente um vício de construção, mas diversas outras também poderiam ocasionar o referido Dano físico ao imóvel, inclusive causado por forças ou agentes externos, risco coberto pelo Fundo Garantidor.

Judicializando-se a questão, não há como não se definir a competência da Justiça Federal pra julgar o caso. Visto que, ainda que se constate no decorrer do processo que a responsabilidade do dano físico foi exclusiva do Construtor (vício de construção), a demanda já foi proposta em momento anterior, o momento de fixação da competência.

Inclusive, nesta linha de intelecção posicionam-se os julgados abaixo colacionados. AC do TRF-4 de SC n° 5016831-66.2013.404.7200, de Relatoria do Excelentíssimo Desembargador Federal Luís Alberto D'azevedo Aurvalle; e AC do TRF-5 de n° 8006965620144058400, de Relatoria do Excelentíssimo Desembargador Federal Ivan Lira de Carvalho. Transcrevem-se:

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - LEI N° 11.977/2009. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. COBERTURA SECURITÁRIA PELO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - FHAB. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. 1. De acordo com o disposto no art. 24 da Lei n.º 11.977/09 c/c art. 25 do Estatuto da FGHab, a Caixa Econômica Federal-CEF é a administradora do Fundo Garantidor da Habitação Popular -FGHab, que, por sua vez, é o responsável pela garantia securitária do imóvel em questão. O próprio contrato prevê o comprometimento do FGHab em determinadas situações nele elencadas, o que justifica a presença da CEF e revela a sua legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda. 2. Tendo a Caixa Econômica Federal-CEF que integrar a lide, resta confirmada, por conseguinte, a competência da Justiça Federal para o processamento e julgamento do feito. (TRF-4 - AC: 50168316620134047200 SC 5016831-66.2013.404.7200, Relator: LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, Data de Julgamento: 16/06/2015, QUARTA TURMA, Data de Publicação: D.E. 18/06/2015).

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. REQUERIMENTO DE PROVA PERICIAL. ÔNUS DA PARTE REQUERENTE. NULIDADE DA SENTENÇA. I. Trata-se de apelação de sentença que extinguiu a ação de indenização por danos morais e materiais, sem julgamento do mérito, entendendo que a Caixa Econômica Federal é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, reconhecendo a incompetência da Justiça Federal. II. Hipótese em que se requer a condenação da CAIXA à indenização por danos morais e materiais, diante de vícios de construção em imóvel adquirido com financiamento, Programa Minha Casa Minha Vida. III. Afastada a preliminar de ilegitimidade da CEF para figurar no polo passivo de demanda em que se busca indenização por danos materiais e morais por defeitos em imóvel por ela financiado e com cobertura pelo FGHab. Isso porque, de acordo com o disposto no art. 24 da Lei n.º 11.977/09 c/c art. 25 do Estatuto da FGHab, a Caixa é a administradora do Fundo Garantidor da Habitação Popular -FGHab, que, por sua vez, é o responsável pela garantia securitária do imóvel em questão, nos termos da cláusula vigésima primeira do contrato de mútuo firmado entre a Caixa Econômica e os autores ora recorridos. IV. A parte autora elenca em sua petição inicial relação de defeitos e vícios na construção do imóvel por ela adquirido em 2012: Defeitos de construção, com efeito, podem surgir tempos depois de concluída a obra, ou mesmo podem eclodir momento após a entrega dos imóveis, mas sem que, contudo, sejam visíveis, como rachaduras e fissuras em partes estruturais do prédio. V. Tendo em vista que o feito não se encontra maduro para julgamento, não é cabível a aplicação do

artigo 515, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, o qual autoriza o Tribunal a apreciar o mérito da demanda sem a necessidade do retorno dos autos ao juízo de origem. Assim, por se tratar de questão de fato e de direito, a realização da prova pericial torna-se imprescindível, com vistas à comprovação dos alegados danos materiais aqui pleiteados. VI. Apelação provida. Sentença anulada. Retorno dos autos ao Juízo de origem, para o regular prosseguimento do feito, oportunizando-se a produção da prova pericial. (TRF-5 - AC: 8006965620144058400, Relator: Desembargador Federal Ivan Lira de Carvalho, Data de Julgamento: 27/05/2014, Quarta Turma).

Assim, ainda que se comprove na instrução probatória que o motivo do Dano físico do imóvel é procedente de um vício de construção, tal constatação não deslocaria a competência para a justiça estadual, sendo julgado o feito perante a justiça federal.

É o caso do julgado abaixo, EIAC do TRF-5 de nº 08018123420134058400, de Relatoria do Excelentíssimo Desembargador Federal Roberto Machado, que embora não tenha reconhecido a responsabilidade solidária da CEF para reparar o dano, este ocasionado por vícios de construção, manteve a competência da justiça federal para processar e julgar o litígio, conforme se defende no presente estudo. Transcreve-se a ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. NÃO COBERTURA PELO FG HAB. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA. IMPOSSIBILIDADE. MERO AGENTE FINANCEIRO. 1. Embargos Infringentes opostos pela Caixa contra acórdão proferido pela Primeira Turma deste Tribunal que, nesta Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, por maioria, reformou a sentença e deu provimento à Apelação do particular, reconhecendo a responsabilidade solidária entre a Caixa e a Construtora Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelos vícios construtivos de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida. 2. Não há no contrato ou no ordenamento jurídico nada que atraia para a Caixa a obrigação solidária de reparar os vícios de construção. O contrato de Compra e Venda firmado prevê expressamente que o FG Hab não cobre despesas de danos oriundos de vícios de construção. 3. Em que pese se tratar de contrato celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a empresa pública se limitou a financiar a compra do imóvel já construído escolhido pelo autor, sem ter participado de nenhuma etapa da edificação do imóvel em debate, de modo que não há que se falar com culpa in eligendo ou in vigilando. Precedentes deste Tribunal. 4. Afirmar que a CEF também é responsável pelos vícios construtivos é incabível, porque se estaria atribuindo responsabilidade solidária por presunção, violando o art. 265 do Código Civil. 5. Embargos Infringentes providos, excluindo a responsabilidade da Caixa no caso concreto. (TRF-5 - EIAC: 08018123420134058400 RN, Relator: Desembargador Federal Roberto Machado, Data de Julgamento: 04/02/2016, Pleno).

Porém, ainda que se apresente manifesta a competência da justiça federal para processar e julgar tais litígios, conforme exaustivamente defendido até aqui, diversos são os julgados no âmbito dos Tribunais Regionais Federais que não se coadunam com este posicionamento.

Apenas como exemplo, o julgado abaixo, AC do TRF-5 de nº 8008801920124058000, de Relatoria do Excelentíssimo Desembargador Federal Manoel Erhardt:

ADMINISTRATIVO. SFH. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL COMUM. SENTENÇA MANTIDA. 1. A sentença recorrida julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, reconhecendo a ilegitimidade passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e, em sequência, a incompetência absoluta da Justiça Federal Comum para o conhecimento da lide. 2. O apelante alega que, no caso dos autos, a CEF seria responsável, solidariamente, juntamente com a CONSTRUTORA SAUER LTDA e a MP2 CONSULTORIA LTDA, pelos vícios de construção, requerendo que seja mantida a competência da Justiça Federal Comum para apreciação da lide e, ainda, para apreciação regular da presente lide. 3. O contrato de compra e venda e de mútuo firmado entre a parte demandante e a CEF e a CONSTRUTORA SAUER LTDA demonstram a ilegitimidade passiva da CEF, uma vez que, se provados os fatos alegados pela parte autora, a responsabilidade será apenas da Construtora. 4. Apelação improvida. (TRF-5 - AC: 8008801920124058000, Relator: Desembargador Federal Manoel Erhardt, Data de Julgamento: 26/06/2014, Primeira Turma).

De fato, sendo incontroversa a causa do dano físico ao imóvel, qual a seja o vício de construção, novamente sem adentrar na questão das cláusulas abusivas ou não de cobertura dos riscos do FGHab, há de se inferir que a demanda deveria ser proposta no âmbito da justiça estadual em face do Construtor. Porém, ressalte-se, apenas sendo incontroverso o vício de construção.

E, conforme já mencionado, em regra, não há como saber qual a razão do dano físico do imóvel sem antes se realizar uma perícia técnica. Sendo assim, a responsabilidade, seja da CEF, seja da Construtora, apenas será atribuída com o advento da instrução probatória em um

processo judicial devidamente inaugurado para tanto. E, figurando a empresa pública CEF no polo passivo da demanda, é competente sim a justiça federal pra julgar o respectivo litígio.

Por óbvio, e finalmente, há de se reconhecer que há, nestes casos, duas ações conexas: uma em face do Construtor e outra contra a CEF. Ações estas ligadas, pelo menos, pelo mesmo fato e fundamento, mesma causa de pedir.

E, quanto ao tema conexão, relevante citar o ensinamento de Neves (2016, p. 204):

No tocante à causa de pedir, a doutrina vem entendendo bastar que um de seus elementos seja coincidente para que haja conexão entre as ações (seja dos fatos ou fundamentos jurídicos). Esse entendimento se coaduna com os objetivos traçados pela conexão (economia processual e harmonia entre julgados), abrangendo um número maior de situações amoldáveis ao instituto legal. Seria pernicioso ao próprio sistema a adoção de entendimento restritivo, em virtude da raridade em que se verifica na praxe forense a situação de duas ações com pedidos diferentes e exatamente a mesma causa de pedir.

E, neste contexto, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, o novo Código de Processo Civil, em seu Art. 55, assim preceitua:

Art. 55. Reputam-se conexas 2 (duas) ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.

§ 1º Os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado.

Tendo havido o dano físico ao imóvel (fato) e o pedido da reparação (pedido), seja qual for o motivo (fatores externos ou vícios construtivos, por exemplo), referidos fato e pedido são idênticos em eventuais demandas contra a Construtora e a CEF, havendo conexão destes processos.

Portanto, também neste último ponto, não há dúvidas, por serem conexas as ações em face da CEF e da Construtora, os processos deverão ser reunidos para decisão conjunta. E estas, em decorrência do Art. 109, I, da CRFB/88, já descrito acima, deverão ser processadas e julgadas na justiça federal.

3 CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que, embora não haja previsão no estatuto do FGHab para cobertura do vícios de construção, em casos de ocorrência de DFI (dano físico a imóvel), diante da pluralidade de causas para o evento danoso, que apenas podem ser constatadas, via de regra, por perícia técnica (fato este que impossibilitaria ao mutuário saber ao certo a quem seria imputada a responsabilidade do dano, no momento do ingresso da ação judicial), há de ser competente pra processar e julgar eventuais litígios desse jaez a justiça federal, ante, primordialmente, a existência de conexão entre as ações em face da CEF (representante judicial e extrajudicial do FGHab) e o Construtor.

Assim, em última análise, o presente artigo traça um requisito objetivo para a análise de fixação de competência das ações judiciais que envolvem o FGHab e sua cobertura a danos físicos a imóveis. Sem adentrar na questão se é devida ou não a responsabilização do fundo garantidor mesmo em casos de vícios construtivos, estabelece aqui o seguinte norte.

Se a causa do evento danoso, de forma incontroversa, forem os vícios de construção, e estas constatadas anteriormente ao ingresso da ação judicial, por ser patente a exclusividade de responsabilização do Construtor, há de ser competente a justiça estadual para processar e julgar o litígio, visto que, por óbvio, não figuraria a CEF como Ré neste processo.

Contudo, caso não se tenha tal certeza (regra geral), por existirem ações conexas (contra a CEF e o Construtor), a competência para processar e julgar tais litígios será, inequivocamente, da justiça federal.

4 REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 5 out. 1988.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 7 jul. 2009.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 16 mar. 2015.

BRASIL. Tribunal Regional da 4ª Região. **AC: 50168316620134047200**, Porto Alegre, RS, 18 de jun. 2015.

BRASIL. Tribunal Regional da 5ª Região. **AC: 8006965620144058400**, Recife, PE, 27 de mai. 2014.

BRASIL. Tribunal Regional da 5ª Região. **AC: 8008801920124058000**, Recife, PE, 26 de jun. 2014.

BRASIL. Tribunal Regional da 5ª Região. **EIAC: 08018123420134058400**, Recife, PE, 04 de fev. 2016.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Estatuto do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/caixa-processos-contas-anuais/RG_FGHab_2010.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2016.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) Relatório de Gestão do Exercício de 2015**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/Downloads/2015RelatoriodeGestaoFGHab.pdf>>. Acesso em: 16 jun. 2016.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Manual de Normas e Procedimentos Operacionais Fundo Garantidor da Habitação Popular FGHab**. Disponível em:

<http://www.caixa.gov.br/Downloads/fghab-legislacao/MNPO_FGHab.pdf>. Acesso em: 14 jun. 2016.

GUILHEN, Adriana Jesus; CASTRO, Carolina Maria Pozzi de. **As Garantias do Financiamento no Programa Minha Casa Minha Vida**. In: XVI ENANPUR: Espaço, Planejamento e Insurgências, 2015, Belo Horizonte. Anais > Sessões Temáticas ST7 > Dinâmica imobiliária, habitação e regulação urbana.

LEIDY BENTHIEN ASSESSORIA JURÍDICA. **O que é o Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB? – Parte 2**. Disponível em: <<http://lbassessoriajuridica.com.br/artigos/fghab-2>>. Acesso em 14/06/2016.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**. 8.ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016.