



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Rondônia
1ª Vara Federal Cível da SJRO

PROCESSO: 1005838-57.2020.4.01.4100

CLASSE: AÇÃO CIVIL COLETIVA (63)

AUTOR: MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE RONDONIA, MINISTERIO PUBLICO FEDERAL

RÉU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CASAALTA CONSTRUCOES LTDA, BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS S.A., SOCIAL ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA - EPP

Advogado do(a) RÉU: FLAVIANA LETICIA RAMOS MOREIRA GARCIA - RO4867

Advogados do(a) RÉU: DENNYS LOPES ZIMMERMANN PINTA - RJ091274, FELIPE ROSA - SP303180

Advogados do(a) RÉU: EVERTON MELO DA ROSA - RO6544, JOSE VITOR COSTA JUNIOR - RO4575

DECISÃO

Cuida-se de ação civil pública, com pedido de liminar, ajuizada pelo **Ministério Público do Estado de Rondônia e Ministério Público Federal**, em face da **Caixa Econômica Federal, Casaalta Construções Ltda, Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A e Social Administradora de Imóveis Ltda**, também qualificadas, objetivando:

a) a condenação **das rés, solidariamente**, ao pagamento de indenização por **danos morais coletivos**, a serem revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor - FUNDEC, bem como em **danos morais individuais**, devidos aos adquirentes de unidade habitacional no empreendimento "Terra Brasil", no valor de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais) cada, até o limite do valor da causa;

b) a condenação da **Caixa Econômica Federal** em obrigação de não fazer, a fim de que se abstenha, em caráter definitivo, de efetuar qualquer cobrança ou lançamento em desfavor dos adquirentes/consumidores, referentes a juros-obra, bem

como que proceda à devolução da quantia cobrada a tal título de cada mutuário, nos períodos em que a obra esteve paralisada ou, subsidiariamente, que proceda a utilização desse montante para efetiva amortização das parcelas do saldo devedor;

c) a condenação da **Social Imóveis** e da **Construtora Casaalta**, ao pagamento de danos materiais e morais, ocasionados por veiculação de propaganda enganosa, em quantia a ser arbitrada pelo prudente arbítrio do juízo.

Alegam, em síntese, que: **a)** foi instaurado inquérito civil público oriundo de 45 (quarenta e cinco) reclamações de atraso na conclusão do empreendimento "Terra Brasil", que tinha como data inicial prevista para entrega **setembro de 2016** e, após 180 (cento e oitenta dias) de prorrogação contratual, **março de 2017**; **b)** na época, o empreendimento estava sendo executado pela **Casaalta Construções Ltda** e financiado pela **Caixa Econômica Federal**; **c)** houve, em **26/11/2016**, publicidade enganosa da construtora **Casaalta**, em conjunto com **Social Administradora de Imóveis Ltda**, consistente na notícia de que as obras estavam adiantadas e, portanto, o empreendimento estava na iminência de ser entregue, o que ocorreria a partir de **julho de 2017**; **d)** a CEF, diante da impossibilidade de cumprir o cronograma de entrega, informou a suspensão da cobrança do "juros-obra" sobre as parcelas pagas pelos mutuários, que passaram a ficar a cargo da própria construtora; **e)** foram realizadas diversas reuniões entre a empresa pública, os mutuários e o Ministério Público Estadual, mas não houve solução para os atrasos; **f)** em **11/07/2017**, a CEF informou que acionou a seguradora **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A**, responsável pela apólice do empreendimento, mas, em paralelo, tentava solucionar a questão com a construtora **Casaalta**; **g)** o empreendimento avançou lentamente, informando a **Casaalta**, em **2019**, que 96,5% (noventa e seis virgula cinco por cento) estava edificada, mas que paralisou a obra devido à falta de repasse de recursos pela instituição financeira; **h)** por sua vez, a CEF informou que notificou a construtora sobre a rescisão da avença e que haveria a contratação, via seguradora, de nova empresa para concluir a obra; **i)** a CEF, em **03/02/2020**, informou que a seguradora enviou relatório com as propostas de empresas e apontou a melhor delas para contratação; **j)** em reunião virtual, ocorrida em **07/05/2020**, a CEF informou que a seguradora tinha uma proposta comercial da construtora vencedora, com validade de 120 (cento e vinte) dias, com previsão de conclusão em 07 (sete) meses, bem como que a seguradora teria apontado diferença entre o valor do seguro e a quantia necessária para o término da obra, solicitando a CEF que acionasse os adquirentes para dizerem se aceitavam complementar os recursos para a conclusão do empreendimento com um aporte de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais); **k)** houve cobrança de juros de obra em período não justificável, ante os atrasos; **l)** somente em **março de 2017** houve a suspensão do empreendimento; **m)** a CEF informou que, tão logo retomada a obra, voltaria a cobrar os respectivos juros e **n)** diante do contexto, houve dano moral, de natureza individual e coletiva.

Requerem, em tutela de urgência, que a:

a) Caixa Econômica Federal e Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A sejam compelidas, **solidariamente**, a adotar as medidas administrativas cabíveis, no sentido de retomar, imediatamente, por meio da construtora selecionada para tanto, a obra do empreendimento "Terra Brasil", arcando com os respectivos custos e eventuais diferenças de aportes necessários à sua conclusão, mesmo que além da apólice

contratada, com conclusão e entrega no prazo de 120 (cento e vinte dias), a contar da data da liminar, sob pena de fixação de multa diária no valor de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) por dia de descumprimento, até o limite do valor da causa;

b) Caixa Econômica Federal seja compelida a devolver aos mutuários, o valor dos juros de obra que incidiu sobre as prestações, nos períodos em que o empreendimento ficou paralisado, ou, subsidiariamente, que os valores cobrados a título de juros de obra sejam utilizados para amortizar as prestações do saldo devedor dos imóveis de cada mutuário;

c) Caixa Econômica Federal e Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A se abstenham de exigir dos adquirentes das unidades, qualquer quantia a título de aporte/complementação do valor da apólice do seguro para a conclusão da obra.

Determinada a intimação das requeridas para se manifestarem quanto ao pedido liminar (ID nº **236554886**).

Requerida a habilitação, na condição de assistentes litisconsorciais do polo ativo, os adquirentes **Alex de Souza Ferreira, Cleber Trappel de Carvalho, Elvana Ayres Medeiros, José Felipe de Freitas Gomes, Leôncio Moreira Frota, Marcelo Souza da Silva, Ricardo de Souza Lima, Sheilla Darc Silva Teixeira, Ursula Andress da Silva Costa e Yonara Aparecida Albano Tavares** (ID nº **310716935**).

Manifestação da **CEF** (ID nº **311715351**), na qual alega: **a)** ilegitimidade passiva *ad causam*, porquanto atua na condição de agente financeiro, visto que o empreendimento "Terra Brasil" não está afeto ao Programa de Arrendamento Residencial ou Programa "Minha Casa, Minha Vida", sendo utilizados recursos do SBPE/SFH; **b)** não se constata nos contratos juntados as cláusulas abusivas e cobranças indevidas mencionadas, tampouco está havendo cobrança de juros de obra; **c)** a cláusula 14ª (décima quarta) do contrato entre a CEF e **Casaalta** prevê a responsabilidade da construtora pela execução da obra; **d)** o abandono da obra não ocorreu por culpa da CEF, a qual é tão vítima como os consumidores; **e)** mesmo não sendo sua responsabilidade, vem buscando alternativas para solucionar o caso, como assegurar a segurança do local por meio de vigilância, eis que as unidades imobiliárias garantem fiduciariamente os contratos individuais financiados; **f)** cabe à seguradora e construtora a responsabilidade quanto ao evento, ressaltando que, consoante a 10ª (décima) cláusula do contrato, a responsabilidade pela escolha da seguradora é exclusiva da construtora; **g)** o empreendimento não pertence à CEF, mas à empresa **Casaalta**, ressaltando-se que parte dos imóveis foram financiados pela CEF, enquanto outros são de propriedade da construtora ou foram financiados por outros bancos; **h)** seu interesse em buscar juntamente com a seguradora uma construtora para finalizar o empreendimento não representa assunção de responsabilidade, mas interesse em ver resolvido também seu prejuízo; **i)** ainda que ocorra a aprovação por parte das alçadas superiores da empresa para complementação de valores apresentados pela seguradora com vistas a pagar a nova construtora, certo é que tal montante não poderá ser arcado pela empresa sem a devida contrapartida, por representar enriquecimento ilícito dos mutuários, especialmente daqueles que não contrataram com a CEF; **j)** a questão relacionada a juros de obra é matéria de mérito que demanda dilação probatória, ressaltando que há mutuários que não firmaram contrato com a CEF; **k)** não há nenhuma prova da exigência de aporte de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais) e **l)** eventual necessidade de complementação de valores à seguradora decorrerá da situação fática enfrentada pelos mutuários, inclusive os não contratantes da CEF.

Manifestação da **Social Administradora de Imóveis Ltda**, afirmando que não há nenhum pedido formulado em sede de liminar em relação a ela (ID nº **314584348**).

Manifestação da **Casaalta Construções Ltda** (ID nº **317059860**), afirmando que não há pedidos liminares direcionados a ela, mas informa, em síntese, que: **a)** os atrasos decorreram do não repasse de valores financeiros pela CEF e **b)** deixou de ser responsável pela construção do empreendimento a partir de **12/07/2019**, requerendo o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva.

Manifestação da **Berkley International do Brasil Seguros S/A** (ID nº **345818880**), na qual registra que: **a)** a apólice de seguro tem como tomador **Casaalta**, segurado CEF e seguradora **Berkley**, tendo a CEF, com a constatação do inadimplemento do tomador, direito de exigir o cumprimento das obrigações assumidas pela seguradora; **b)** o processo de retomada das obras se encontra em andamento, com escolha da melhor proposta pela empresa pública; **c)** a construtora **SBS Empreendimentos Ltda**, após nova visita no canteiro de obras, comprometeu-se a apresentar a versão revisada de seu orçamento, havendo expectativa de recebimento do novo orçamento até o dia **08/10/2020**; **d)** trata-se de contratação vultosa, a qual envolve: i. a utilização do saldo do contrato firmado entre a CEF e a Casaalta; ii. importância segurada da Apólice de Seguro Garantia nº **014142016000107750047270** (única responsabilidade que pode ser atribuída para a seguradora) e iii. aportes adicionais pela CEF, de modo que não possui responsabilidade pela quantia excedente à importância segurada e **e)** considerando que os procedimentos para viabilizar a retomada das obras se encontra em estágio avançado, há, neste ponto, perda do objeto do pedido da tutela.

É o relatório. **Decido.**

1 - Da legitimidade passiva ad causam da CEF

Alega a CEF sua ilegitimidade passiva *ad causam*, por atuar na condição de agente financeiro, não sendo o empreendimento "Terra Brasil" afeto ao Programa de Arrendamento Residencial ou Programa Minha Casa, Minha Vida.

Os pedidos formulados em face da CEF, em síntese, são: **a)** pagamento, solidariamente com as demais rés, de danos morais coletivos e individuais; **b)** abstenção de cobrar juros de obra, com devolução dos ilegalmente quitados ou, subsidiariamente, a amortização das parcelas do saldo devedor com tais quantias e **c)** adoção de medidas administrativas para retomar as obras do empreendimento "Terra Brasil", solidariamente com a ré **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A**, arcando com todos os custos desta, abstendo-se de exigir aporte/complementação dos adquirentes.

Oportuno elencar as diversas relações jurídicas narrada nos autos:

i) relação jurídica entre a CEF (credora) e a **Casaalta Construções Ltda** (devedora), decorrente do *Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE*, nos termos do Contrato nº **155553047468** e seu termo aditivo (ID nº **310729359** c/c ID nº **310729357**);

ii) relação jurídica entre CEF (segurada), **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** (seguradora) e **Casaalta Construções Ltda** (tomadora), decorrente da Apólice de Seguro nº **014142016000107750047270** (ID nº **345818886**);

iii) relação jurídica entre a CEF (credora fiduciária), **Casaalta Construções Ltda** (vendedora e incorporadora) e alguns compradores/devedores. Cito, a título de exemplo, os *Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE* de ID's nº **310716938**, nº **310716940**, nº **310716941** e nº **310716943**;

iv) relação jurídica entre a **Casaalta Construções Ltda** (vendedora/incorporadora/construtora/fiadora) e alguns compradores/devedores. Cito, a título de exemplo, os *Compromissos Particulares de Adesão com Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno para Construção de Imóvel na Planta* de ID's nº **310716945** e nº **310729347**.

Da análise dos pedidos formulados em face da CEF e relações jurídicas acima mencionadas, verifico a legitimidade da instituição financeira quanto ao pedido referente à cobrança de juros de obra, assim como a devolução dos valores ilegalmente recolhidos ou amortização das parcelas do saldo devedor, ainda que somente em relação aos *Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE*.

Há também nos referidos contratos, ainda que não seja a construtora da obra, obrigações no que se refere ao seu acompanhamento, mediante seu setor de Engenharia, especialmente no tocante ao cumprimento do cronograma físico-financeiro, com respectiva liberação de parcelas de valores financeiros para a construtora.

No *Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE*, celebrado entre a CEF e a **Casaalta Construções Ltda** (Contrato nº **155553047468** e seu termo aditivo - ID's nº **310729359** e nº **310729357**), também consta obrigação da CEF de desembolsar o mútuo em parcelas, de acordo com a evolução das obras e com o cronograma físico-financeiro, mediante vistoria de seu setor de engenharia, sendo a empresa pública, portanto, a gestora dos recursos financeiros.

Anoto que há informação na inicial de que a **Casaalta** teria paralisado as obras ao argumento de falta de repasse de recursos financeiros pela CEF.

Consta, ainda, no contrato, a necessidade de apresentação pela **Casaalta** de apólice de seguro que garanta o término da obra, bem como que compete à CEF verificar os requisitos para dilação do prazo de entrega, ressaltando a celebração do termo aditivo de ID nº **310729357**.

Por sua vez, nos termos da Apólice de Seguro nº **014142016000107750047270** (ID nº **345818886**), que tem por objeto garantir a retomada da obra sinistrada mediante contratação de construtor substituto, possui a empresa pública obrigações a serem cumpridas, em especial: (i) comunicar a seguradora acerca da ocorrência do sinistro e comprová-lo na forma especificada na apólice;

(ii) aprovar o construtor substituto indicado e respectivo projeto e planilha orçamentária; (iii) liberar o valor remanescente das parcelas do financiamento diretamente à seguradora; (iv) arcar com o sobre custo que exceder o limite máximo de responsabilidade da seguradora e (v) assinar o Termo de Compromisso e Contrato de Empreitada por Preço Global.

Registro, por oportuno, que não se trata de ação relacionada a vícios de construção ou similar, mas de ação em que se pleiteia o cumprimento de cláusulas contratuais com os adquirentes, especialmente relacionadas aos juros de obra, bem como providências e trâmites necessários relacionados à sua retomada.

Rejeito, portanto, referida preliminar.

2 - Da legitimidade passiva ad causam da Casaalta Construções Ltda

A **Casaalta Construções Ltda** requer o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva ao argumento de que os atrasos decorreram da ausência de repasse financeiros pela CEF. Ademais, argumenta que deixou de ser responsável pela construção do empreendimento a partir de **12/07/2019**.

A matéria se confunde com o mérito e assim deve ser analisada, após a devida instrução processual.

Ademais, há pedido específico, em face da **Casaalta**, concernente ao pagamento de danos materiais e morais por veiculação de propaganda enganosa.

Nesse contexto, afasto a referida preliminar.

3 – Do pedido liminar

O provimento antecipatório de urgência se sujeita à verificação conjunta dos seguintes requisitos: i) probabilidade do direito; ii) perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e iii) reversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, *caput* e § 3º do Código de Processo Civil).

Passo a análise de cada pedido liminar separadamente.

3.1 – Da retomada imediata da obra

Os requerentes pleiteiam, liminarmente, que a **Caixa Econômica Federal** (seguradora) e a **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** (seguradora) sejam compelidas a adotar medidas administrativas no sentido de retomar imediatamente a obra do empreendimento "Terra Brasil", arcando com todos os custos, mesmo que além da apólice contratada, com conclusão e entrega no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Como já dito, a presente demanda trata de relação complexa, envolvendo diversas relações jurídicas que se imbricam.

Nos contratos da CEF com adquirentes, no qual consta a **Casaalta Construções Ltda** como vendedora/incorporadora, há previsão desta apresentar apólice de seguro que garanta o término do empreendimento, além de obrigação de a CEF desembolsar o mútuo em parcelas, de acordo com a evolução das obras e com o

cronograma físico-financeiro, mediante vistoria de seu setor de engenharia. Ou seja, apesar de não ser a responsável pela edificação, a CEF é a gestora dos recursos financeiros (ID's nº **310716938**, nº **310716940**, nº **310716941** e nº **310716943**).

Nesse quadro, verifico a responsabilidade da instituição financeira em relação a questões relacionadas à existência e aplicação do seguro garantidor do término da obra, em especial no que se refere aos contratos que celebrou com adquirentes, ainda que também tenha interesse em sua aplicação, eis que o próprio empreendimento é sua garantia (hipotecária e fiduciária).

Assim foi celebrada a Apólice de Seguro nº **014142016000107750047270**, que tem a CEF como segurada, a **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** como seguradora e **Casaalta Construções Ltda** como tomadora (ID nº **345818886**), cujo objeto é garantir a retomada da obra sinistrada mediante contratação de construtor substituto, no montante de **R\$ 6.858.052,97** (seis milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, cinquenta e dois reais e noventa e sete centavos).

Conforme já explanado, nos termos da Apólice, possui a CEF obrigações a serem cumpridas, em especial comunicar a seguradora acerca da ocorrência do sinistro e comprová-lo na forma especificada na apólice, aprovar o construtor substituto indicado e respectivo projeto e planilha orçamentária, liberar o valor remanescente das parcelas do financiamento diretamente à seguradora, arcar com o sobre custo que exceder o limite máximo de responsabilidade da seguradora, bem como assinar o Termo de Compromisso e Contrato de Empreitada por Preço Global.

Por sua vez, cabe à seguradora **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A**, nos termos da Apólice, em síntese, arcar com os custos decorrentes da retomada da obra, contudo, somente até o limite do valor de garantia (**R\$ 6.858.052,97**).

Observo que, conforme item 12.12 da Apólice, a segurada CEF, em caso de retomada da obra, se compromete a arcar com o sobre custo que exceder ao limite máximo de responsabilidade da seguradora (ID nº **345818886** – pág. 14):

*12.12 Tendo sido a Seguradora acionada pelo Segurado para garantir o término do empreendimento, **compromete-se neste ato o Segurado**, a liberar o valor remanescente das parcelas do financiamento (valor do financiamento/arrendamento não liberado) diretamente à Seguradora, e a **arcar com o sobre custo que exceder ao limite máximo de responsabilidade da Seguradora**, conforme disposto no subitem 4.1.1.2., estando o Tomador plenamente ciente e expressamente de acordo com a presente condição.*

Cabe analisar, portanto, se a **Caixa Econômica Federal** (segurada) e a **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** (seguradora) estão cumprindo com suas responsabilidades previstas na Apólice de Seguro, objetivando a retomada da obra.

Há informação na inicial de que, em **07/05/2020**, a seguradora já havia apresentado proposta comercial da construtora substituta, com previsão de conclusão em 07 (sete) meses, ocasião em que teria apontado diferença entre a quantia assegurada na apólice e a necessária para o término da obra.

A seguradora **Berkley International do Brasil Seguros S/A**, em sua manifestação datada de **02/10/2020**, informa que se encontra em estágio avançado os procedimentos para viabilizar a retomada das obras, havendo perda de objeto do pedido de tutela de urgência, eis que já foi aprovada pela CEF, a título de construtora substituta, **SBS Empreendimentos Ltda**, a qual, após nova visita ao canteiro de obras, comprometeu-se a apresentar a versão revisada de seu orçamento, havendo expectativa de recebimento do novo orçamento até o dia **08/10/2020** (ID nº **345818880**).

Pelas informações repassadas, portanto, já foi escolhido pela seguradora e aceito pelo segurada o construtor substituto, estando se aguardando versão revisada do orçamento respectivo, para prosseguimento dos trâmites previstos na Apólice.

Embora os elementos que constam dos autos sejam insuficientes para ciência efetiva do atual estágio dos trâmites administrativos, ao que consta se está aguardando a versão revisada do orçamento para análise, com posterior assinatura do Termo de Compromisso e Contrato de Empreitada por Preço Global pelo construtor substituto, seguradora e segurado e emissão de Ordem de Serviço para a retomada das obras (item 12.3 e 12.04 da Apólice – ID nº **345818886** – pág. 13).

Nessas circunstâncias, a princípio, seguradora e segurada, ainda que com não com a celeridade esperada pelos mutuários, vêm adotando as medidas administrativas necessárias para retomada da obra.

Observo que, ante a complexidade envolvida na retomada de obras de empreendimento de grande vulto, como é o caso, bem como as diversas questões envolvidas, a demandar conhecimento multidisciplinar, *apropriado que os projetos e planilhas orçamentárias sejam revisados antes do início do empreendimento*, a fim de se evitar percalços no decorrer da obra, o que findaria por prejudicar os próprios adquirentes.

Ademais, necessário reconhecer que não constam dos autos elementos suficientes para que este juízo tenha ciência da real situação do empreendimento no atual estágio, *em especial acerca da adoção das providências necessárias antes de seu início, relacionadas ao Projeto Executivo - tema que envolve conhecimentos de engenharia, orçamentários e técnicos* -, tampouco indique, em via de cognição sumária, o tempo necessário para retomada e conclusão da obra.

Nesse contexto, embora esta Magistrada não seja indiferente à situação vivenciada pelos adquirentes, que a longo tempo aguardam a finalização da obra, apresenta-se temerário deferir a liminar nos termos formulados, **sem prejuízo de nova apreciação do pedido caso demonstrado novos atrasos nas negociações com a construtora substituta, sobretudo porque a data indicada para apresentação do novo orçamento expirou (outubro 2020)**.

Assim, **indefiro**, por ora, o pedido liminar formulado.

3.2 – Dos juros de obra

Pleiteiam também os requerentes, liminarmente, que a **Caixa Econômica Federal** seja compelida a devolver aos mutuários o valor dos juros de obra que incidiu sobre as prestações nos períodos em que a obra ficou paralisada, ou, subsidiariamente, que os utilize para amortizar as prestações do saldo devedor.

Consta da inicial e da manifestação da CEF que o valor dos juros de obra não vem sendo cobrado dos mutuários, inexistindo elementos que indique que tal importância voltará a ser exigida quando do retorno das obras do empreendimento.

Ainda que a CEF possua legitimidade passiva para o pedido de devolução dos valores de juros de obra supostamente cobrados ilegalmente ou de amortização das parcelas no saldo devedor, especialmente no que se refere aos contratos que tenha celebrado com adquirentes, não verifico urgência na análise do pedido, o qual pode ser analisado em via de cognição exauriente.

Nesse quadro, não vislumbro, na hipótese, perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, requisito exigido pelo art. 300 do CPC para concessão da tutela de urgência.

3.3 – Do aporte/complementação

Por fim, pleiteiam os requerentes, liminarmente, que a **Caixa Econômica Federal** e a **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** se abstenham de exigir dos adquirentes das unidades, qualquer valor a título de aporte/complementação do valor da apólice de seguro, para a conclusão da obra, eis que foi aventado a exigência de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais) por mutuário.

A CEF, em sua manifestação, afirma que não há prova da exigência do referido aporte e que eventual necessidade de complementação de valores à seguradora decorrerá da situação fática enfrentada pelos mutuários, inclusive os não contratantes da CEF.

Por sua vez, **Berkley International do Brasil Seguros S/A** informa que não tem responsabilidade sobre os valores excedentes à importância segurada, cabendo a CEF aportes adicionais.

Observo, por oportuno, que consta dos autos o Ofício nº **30/2020/SEH Rondônia**, datado de **12/05/2020**, subscrito pelo Gerente de Carteira da Superintendência Executiva de Habitação de Rondônia/CEF, no qual informa ao Juiz Estadual que:

(...) 3. A seguradora ao apresentar o relatório final apontou uma diferença entre o valor do seguro e o valor necessário para o término do empreendimento e pede para que a Caixa Econômica juntamente com a CRA – Comissão de Representantes dos Adquirentes – informe se os adquirentes aceitam complementar os recursos necessários para a conclusão do empreendimento através de aporte de aproximadamente R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada unidade habitacional, valor este a ser

repassado à seguradora, que é a pessoa jurídica responsável pela contratação da construtora que irá retomar e finalizar as obras do empreendimento.

4. Desta forma, a Caixa Econômica solicitou à CRA - Comissão de Representantes dos Adquirentes, que seja realizado uma reunião, por meios digitais, com os adquirentes com o objetivo de deliberar a respeito do aporte acima mencionado. (...)

Contudo, nos termos do item 12.12 da Apólice de Seguro, já transcrito no item 3.1 desta fundamentação, *a seguradora CEF, em caso de retomada da obra, se compromete a arcar com o sobre custo que exceder ao limite máximo de responsabilidade da seguradora (ID nº 345818886 – pág. 14).*

Assim, nos termos da Apólice, cabe a CEF arcar, perante a seguradora, com o sobre custo excedente, e não aos adquirentes.

Ainda que possa se vislumbrar, em tese, futura discussão jurídica quanto à possibilidade de os adquirentes ressarcirem a CEF dos valores dispensados, em especial os não mutuários da CEF, tal situação não pode se apresentar como empecilho para a retomada célere das obras, podendo ser objeto de posterior discussão, eis que exige análise exauriente das questões envolvidas em cada relação jurídica.

Nesse contexto, sendo a CEF a responsável por arcar perante a seguradora com o sobre custo excedente, cabível determinar a **CEF e Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** que se abstenham de exigir dos adquirentes das unidades, para conclusão da obra, qualquer valor a título de aporte/complementação do valor da apólice de seguro, até ulterior decisão desse Juízo.

O perigo da demora se consubstancia no fato de a questão poder prejudicar a célere retomada e conclusão da obra.

Ante o exposto, **defiro parcialmente** o pedido de tutela de urgência para determinar a **Caixa Econômica Federal e Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A**, que se abstenham de exigir dos adquirentes das unidades, para conclusão da obra, qualquer valor a título de aporte/complementação do valor da apólice de seguro, até ulterior decisão desse Juízo.

Intimem-se as rés para cumprimento, bem como para informar, **no prazo de 05 (cinco) dias**, o atual estágio de negociação com a empresa **SBS Empreendimentos Ltda**, indicando a data da retomada das obras, bem como a data do seu término, dentre outras informações que se façam necessárias, sob pena de fixação de multa diária.

Intimem-se as partes para se manifestarem, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre o pedido, formulado por adquirentes na ID nº **310716935**, de habilitação como assistentes litisconsorciais do polo ativo (art. 120 do CPC).

Citem-se.

Publique-se e intime-se.

Porto Velho-RO, data da assinatura eletrônica.

Grace Anny de Souza Monteiro

Juíza Federal Substituta

1ª Vara SJ/RO

Assinado eletronicamente por: GRACE ANNY DE SOUZA MONTEIRO

03/02/2021 12:23:20

<http://pje1g.trf1.jus.br:80/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento:



210203122319504000003

IMPRIMIR

GERAR PDF