

DANO MORAL E VÍCIOS
CONSTRUTIVOS NOS
IMÓVEIS DO PROGRAMA
MINHA CASA MINHA VIDA

Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva

DANO MORAL E VÍCIOS
CONSTRUTIVOS NOS
IMÓVEIS DO PROGRAMA
MINHA CASA MINHA VIDA



Curitiba – 2023



Rua Itupava, 118 – Alto da Rua XV, CEP 80045-140 Curitiba – Paraná
Fone: (41) 3075.3238 • Email: alteridade@alteridade.com.br

www.alteridade.com.br

Conselho Editorial

Carlos Luiz Strapazon
Claudia Rosane Roesler
Daniela Cademartori
Fabiano Hartmann Peixoto
Guido Aguila Grados
Ingo Wolfgang Sarlet
Isaac Reis

Jairo Enrique Herrera Pérez
Jairo Gilberto Schäfer
José Antonio Savaris
Marcos Garcia Leite
Luis Alberto Petit Guerra
Paulo Márcio Cruz
Zenildo Bodnar

Catálogo na Publicação: Bibliotecária Angela Schmidt da Rosa CRB-14/1171

S586d Silva, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e
Dano moral e vícios construtivos nos imóveis do programa minha casa
minha vida / Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva. – 1. ed.
Curitiba : Alteridade Editora, 2023.
256 p.

ISBN 978-65-89533-84-9

1. Responsabilidade civil. 2. Dano moral. 3. Vícios construtivos. 4.
Habitação. I. Título.

CDD 346.81043 (23.ed.)
CDU 347.235 (81)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Catálogo: Angela Schmidt da Rosa, CRB 14/1171

Diagramação e capa: Carla Botto

Revisão: Paulo Jorge Marques

Ao meu pai e à minha mãe, pelos exemplos de trabalho, amor e dedicação à família e ao próximo.

Minha gratidão ao meu Orientador na Universidade Federal de Santa Catarina, Professor Doutor Guilherme Henrique Lima Reinig que, com sua gentileza e sabedoria, me conduziu até o fim dos trabalhos de pesquisa.

Aos meus estimados colegas e amigos, Gilson Jacobsen e Romano José Einzweiler, pela sincera amizade e colaboração durante os estudos.

PREFÁCIO

Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva reaparece na bibliografia jurídica com mais uma importante e útil pesquisa. Agora a respeito do desafiante tema do direito à indenização pelos danos morais advindos de vícios construtivos em obras financiadas com recursos de programas governamentais.

Trata-se de minuciosa análise de novos e desafiadores aspectos jurídicos dessa tormentosa questão de interesse público apresentada pelo jurista, economista e sociólogo.

Embora a pesquisa trate detalhada e cuidadosamente do dano moral decorrente de vícios construtivos em obras do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, enfoca reflexos danosos e patologias sociais decorrentes de desvios desse programa, configurando importante elemento para despertar a análise de outros casos no tormentoso campo do financiamento de obras públicas de caráter social.

Jurista, sociólogo e economista que quiser se aprofundar no desafiante tema dos reflexos jurídicos, sociais e econômicos desta questão encontrará nesta obra elementos esclarecedores indispensáveis ao estudo da nova matéria.

Em que pese tenha enfoque em vícios construtivos em moradias populares edificadas conforme o PMCMV, do Governo Federal, o leitor depara-se com elementos a respeito do estudo e compreensão dos fenômenos dos danos materiais e morais,

inclusive, ocultos, os quais só se revelam tempos após a entrega das obras com a ocupação dos prédios pelos seus moradores.

Não se trata de exegese meramente casuística, mas útil interpretação sociológica que o leitor encontra ao percorrer os bem fundamentados argumentos que enriquecem as conclusões encontradas nesta útil obra jurídica.

Numerosa bibliografia, abordando importantes temas científicos, embasa a pesquisa de modo prático e objetivo, facilitando o acesso àquele que queira se aprofundar no tema das chamadas construções populares e suas consequências jurídicas, sociais e econômicas.

A responsabilidade civil dos construtores e financiadores pelos danos materiais e morais é exposta, clara e objetivamente.

A interpretação aqui manifestada não se restringe ao estudo meramente jurisprudencial por meio da comparação entre os casos e sentenças, mas se espalha numa prática exegese sociológica, fundamentada com citação de renomados autores.

Nesta relevante obra, além da interpretação tópico problemática do fenômeno do “Dano Moral Nos Imóveis Do Programa Minha Casa Minha Vida”, o leitor encontra a análise lógica dos pressupostos do dano moral oriundo de problemas e defeitos construtivos em edificações realizadas com financiamentos bancários provenientes de recursos financeiros públicos; encontra, também, estudo crítico da teoria clássica da responsabilidade civil em que o prejudicado tinha de comprovar, além do dano e seu nexos causal, a culpa do ofensor na ação ou omissão a ele imputável.

O expositor com acuidade, fundamentadamente, citando autores de nomeada, incursiona na moderna interpretação da teoria do risco, expondo logicamente a posição.

A imputação objetiva com a inversão do ônus da prova

aparece justificada com lúcidos argumentos, esclarecendo frequentes dúvidas dos operadores do Direito sobre essa matéria.

Frequentes dúvidas a respeito das origens e consequências da culpa exclusiva da vítima ou de terceiro pelos vícios construtivos em imóveis financiados pelo sistema financeiro habitacional encontram resposta por intermédio de esclarecimentos baseados em renomada doutrina e moderna jurisprudência.

As novas posições da dogmática jurídica a respeito do dano moral decorrente de defeitos, aparentes ou ocultos, nas construções populares surgem abordadas com novos argumentos de modo a esclarecer frequentes dúvidas dos operadores jurídicos ainda influenciados pela interpretação restritiva da teoria da culpa.

O tormentoso tema da fixação dos valores da indenização pelo dano moral aparece exposto de modo claro e objetivo, notadamente diante da apresentação das diversas teorias para valoração da compensação imaterial presentes na doutrina e na jurisprudência.

A obra apresenta-se enriquecida com detida análise comparativa de julgados a respeito de aspectos da instigante matéria relativa à valoração do dano moral de modo a interessar não só a jurista ou sociólogo, mas a todos os estudiosos dos fenômenos sociais que envolvem o financiamento público das habitações populares.

Utilíssima pesquisa de linguagem acessível que se recomenda, frente ao aspecto técnico-científico, a todo aquele que queira se aprofundar no estudo do dano moral decorrente de obras sociais financiadas com recursos públicos.

Antonio Fernando do Amaral e Silva

Desembargador aposentado,
Ex-presidente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO 1	25
1.1. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SEU CONTEXTO SOCIAL, ECONÔMICO E JURÍDICO: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAUDADE E A JUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA	26
1.2. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A SUA ATUAÇÃO NOS CONTRATOS HABITACIONAIS POPULARES: AS RELAÇÕES COM AS CONSTRUTORAS, COM OS MUTUÁRIOS DE BAIXA RENDA, O PROGRAMA “DE OLHO NA QUALIDADE” E SUAS IMPLICAÇÕES COM O ACESSO À JUSTIÇA	35
1.3. A NORMA TÉCNICA DE ENGENHARIA QUE REGULA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS	55
1.4. OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS SOB A ÓTICA DA ENGENHARIA CIVIL NAS MORADIAS POPULARES: ESPÉCIES E GRADUAÇÃO	59
CAPÍTULO 2	73
2.1. A RESPONSABILIDADE CIVIL: CONCEITO, FORMAS, ELEMENTOS, CLASSIFICAÇÃO, O NEXO CAUSAL E AS EXCLUDENTES ESPECÍFICAS PARA OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS	73
2.2. O DANO MORAL: CONCEITO, FORMAS, ELEMENTOS E CLASSIFICAÇÃO	93
2.3. O DANO MORAL, OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS E OS MÉTODOS DE VALORAÇÃO: O BIFÁSICO, A TARIFICAÇÃO E O EMPÍRICO	105

- 2.4. O DANO MORAL POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS NOS TRIBUNAIS: A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DO TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO E DA 3ª TURMA RECURSAL DE SANTA CATARINA. 114

CAPÍTULO 3125

- 3.1. A ANÁLISE CRÍTICA DOS DISCURSOS JURÍDICOS DAS SENTENÇAS: A ARGUMENTAÇÃO JURÍDICA E AS DIVERGÊNCIAS DE DECISÃO.125
- 3.2. O DIAGNÓSTICO DOS ENTENDIMENTOS JUDICIAIS E O COTEJO ANALÍTICO COM A DOGMÁTICA JURÍDICA: A CONFRONTAÇÃO DOS DISCURSOS DAS SENTENÇAS COM A DOCTRINA A RESPEITO DO DANO MORAL E SUA VALORAÇÃO136
- 3.3. A CONTRIBUIÇÃO TÉCNICA DA ENGENHARIA CIVIL: A NECESSÁRIA INTERDISCIPLINARIDADE PARA O JULGAMENTO DOS DANOS MORAIS POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS143
- 3.4. AS NOVAS PROPOSIÇÕES PARA AS AÇÕES JUDICIAIS DE DANO MORAL: O ESTABELECIMENTO DE CRITÉRIOS OBJETIVOS E TÉCNICOS PARA A CARACTERIZAÇÃO DE PROBLEMAS CONSTRUTIVOS E A VALORAÇÃO DO DANO MORAL COM BASE NA ENGENHARIA CIVIL 152

CONCLUSÃO173

REFERÊNCIAS197

APÊNDICE 1 - JURISPRUDÊNCIA COMENTADA – STJ.203

APÊNDICE 2 - JURISPRUDÊNCIA COMENTADA – TRF4.213

**APÊNDICE 3 - JURISPRUDÊNCIA COMENTADA –
TURMA RECURSAL – SC.223**

APÊNDICE 4 - SENTENÇAS235

INTRODUÇÃO

Esta obra aborda o tema do dano moral decorrente de vícios construtivos em apartamentos populares edificados conforme o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV do Governo Federal, tendo como objeto de análise o Condomínio Residencial Saudade, no Município de Biguaçu, localizado na Grande Florianópolis.

Para contextualizar o trabalho, é importante esclarecer que o PMCMV é um programa do Governo Federal, instituído pela Lei 11.977/2009, destinado a minorar o déficit habitacional do país e a fomentar a economia, mediante a geração de emprego e renda na construção civil. Possui dois subprogramas, quais sejam, o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, cujo funcionamento e os produtos são oferecidos em diferentes faixas de renda, sendo objeto do estudo a habitação urbana.

Nas operações da Faixa I, o PMCMV utiliza recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, sendo fortemente subvencionado pelo Estado. Por ser de cunho eminentemente social, fica restrito às famílias mais humildes, ou seja, com renda mensal bruta de até R\$ 1.800,00, a depender da época do contrato de mútuo.

O FAR é representado pela Caixa Econômica Federal –

CEF, sendo a empresa pública responsável pela contratação da construção dos empreendimentos residenciais e posterior alienação dos imóveis aos beneficiários do Programa, por meio de parcelamento, sem juros, às famílias selecionadas pelo Município, Estado e/ou Distrito Federal.

A seleção é feita pela área social da Prefeitura a partir da aplicação de requisitos nacionais definidos pela Lei 11.977/2009, aos quais podem ser agregados até três critérios previamente definidos pelo próprio ente público local. A subvenção econômica é concedida ao beneficiário ao longo de 120 (cento e vinte) meses. O valor líquido da prestação a ser paga pelos mutuários deve corresponder a 5% da renda bruta familiar, limitado ao valor mínimo de parcela mensal de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais).

Para a construção do Condomínio Residencial Saudade foi selecionada uma determinada construtora, sendo exigido, pela CEF, o atendimento de diversos critérios objetivos, tais como a análise de risco de crédito, atuação no mercado, regularidade cadastral, entre outros.

A cerimônia de inauguração ocorreu no dia 07 de junho de 2014. Os novos moradores receberam os apartamentos nos dias posteriores à assinatura de seus contratos com a Caixa Econômica Federal, mediante prévia vistoria dos mutuários nas unidades.

Destaca-se que, na data da entrega dos imóveis, é natural a inexistência de problemas aparentes, não sendo possível, no mais das vezes, determinar uma data exata de início do surgimento dos danos. Por isso, de modo geral, os vícios construtivos podem surgir logo após a ocupação dos apartamentos (aparentes) ou algum tempo depois (ocultos) e, naturalmente, apresentam sinais de evolução ao longo da vida útil do imóvel.