

Apelação Cível/Reexame Necessário - Turma Espec. III - Administrativo e Cível

Nº CNJ : 0050223-26.2016.4.02.5101 (2016.51.01.050223-8)
RELATOR : Desembargador Federal RICARDO PERLINGEIRO
APELANTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL E OUTRO
ADVOGADO : RJ178822 - FERNANDA VALADARES DE OLIVEIRA E OUTRO
APELADO : ALEKSANDRO SILVA SANTOS
ADVOGADO : RJ152169 - BRUNA ALEXANDRA ARANTES CARDOSO
ORIGEM : 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00502232620164025101)

EMENTA

APELAÇÃO. REMESSA NECESSÁRIA. ADMINISTRATIVO E PROCESSO CIVIL. VILA AUTÓDROMO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. REASSENTAMENTO. PARQUE CARIOSA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADO COM A CEF. NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO VOLUNTARIAMENTE POR PARTES CAPAZES. DOLO DE TERCEIRO NÃO COMPROVADO. NULIDADE CONTRATUAL NÃO VERIFICADA. RECURSOS PROVIDOS.

1. Remessa necessária e apelações interpostas em face de sentença a qual, no bojo de ação proposta por ex-morador da Comunidade Vila Autódromo em desfavor da CEF e do Município do Rio de Janeiro, julga parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial.
2. Nos termos do art. 46 da Lei nº 11.977/2009, com a redação vigente à época do ajuizamento da presente demanda, o instituto da regularização fundiária consubstancia o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.
3. Os acordos firmados entre o Município do Rio de Janeiro e os então moradores dos imóveis situados na comunidade “Vila Autódromo” não configuram hipótese de desapropriação, e sim de procedimento de regularização fundiária, considerando que os aludidos imóveis estavam inseridos em ocupação irregular de terreno que já pertencia ao Município do Rio de Janeiro.
4. Revela-se incontroverso o fato de ter o demandante firmado acordo com a Prefeitura do Rio de Janeiro, fazendo a opção por seu reassentamento no Parque Carioca, em concordância com a demolição do imóvel que habitava na “Comunidade Vila Autódromo”, instrumentalizando-se a operação por meio da pactuação, entre o mesmo e a CEF, de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária.
5. Não comprovação da ocorrência do dolo de terceiro. As cláusulas do contrato firmado entre o demandante e a CEF são claras no sentido de que a propriedade do imóvel a ele oferecido somente seria adquirida após a quitação das parcelas contratuais. O fato de a autoridade municipal ter, antes do início da construção do empreendimento imobiliário, prometido, verbalmente, que os imóveis oferecidos aos ocupantes da Comunidade Vila Autódromo, em troca da desocupação de suas residências, não seriam gravados com qualquer ônus, não se revela suficiente à caracterização do dolo, considerando-se que, posteriormente, mas antes da assinatura dos contratos, o cumprimento da aludida promessa se revelou juridicamente inviável, ante a imprescindibilidade, no âmbito de empreendimentos financiados com recursos do FAR, de alguma participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais, *ex vi* do art. 6º-A da Lei nº 11.977/2009 e do art. 8º do Decreto nº 7.499/2011.
6. Os trâmites envolvendo o reassentamento dos ocupantes da comunidade Vila Autódromo alcançaram ampla repercussão no noticiário nacional. Além do mais, a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro atuou ativamente na defesa dos interesses das aludidas famílias, especialmente no âmbito da Ação Civil Pública nº 0075959-18.2013.8.19.0001, em trâmite na 5ª Vara da Fazenda Pública do TJRJ. Houve, ainda, diversas audiências públicas sobre as remoções ocorridas na Vila Autódromo, as quais contaram com a participação de moradores da comunidade. Nessa toada, não se revela plausível a alegação de que o demandante desconhecia a forma pela qual o imóvel em questão lhe seria cedido, ou de que foi vítima de dolo por parte do Poder Público.
7. A promessa verbal de autoridade municipal, cujo cumprimento se revele juridicamente impossível, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

TRF2
Fls 328

pode servir de fundamento para anulação de negócio jurídico com objeto lícito, celebrado voluntariamente por partes capazes.

8. A impossibilidade de alienação imediata dos imóveis destinados ao reassentamento das famílias em questão justifica-se, ademais, pelo fato de que uma das legítimas preocupações com o processo de regularização fundiária é evitar o deslocamento dos reassentados para novas ocupações irregulares, o que tornaria inútil todo o esforço do Poder Público.

9. O direito de moradia do demandante está efetivamente sendo garantido pelo ente municipal, tendo a ele sido conferido um lugar digno e regular para que possa constituir sua residência. Acrescente-se, ainda, que não há nos autos qualquer elemento de prova a evidenciar que o Município tenha deixado de custear as prestações relativas à aquisição da nova unidade habitacional cedida ao demandante, nem indicativos de que isso venha a ocorrer, haja vista ter o ente federativo manifestado, tanto nos presentes autos, quanto no bojo da ACP nº 0075959-18.2013.8.19.0001, o compromisso de continuar a arcar com os referidos encargos. Incabível, por corolário, a indenização por danos morais pleiteada, notadamente tendo em conta que o demandante obteve a posse do imóvel prometido pelo MRJ no prazo acordado, sendo a finalidade precípua do reassentamento atingida.

10. Remessa Necessária e apelações providas. Ônus da sucumbência invertidos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a 5ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por maioria, dar provimento às apelações e à remessa necessária, na forma do relatório e do voto, constantes dos autos, que ficam fazendo parte do presente julgado.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2018 (data do julgamento).

RICARDO PERLINGEIRO
Desembargador Federal



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

5ª TURMA ESPECIALIZADA

NR. PAUTA: 169

0050223-26.2016.4.02.5101 (2016.51.01.050223-8) Apelação Cível/Reexame Necessário -
Turma Espec. III - Administrativo e Cível

ORIGINÁRIO: 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00502232620164025101)

PAUTA: 14/08/18

JULGADO: 14/08/18

RELATOR: DES.FED. RICARDO PERLINGEIRO

PRESIDENTE DA SESSÃO: ALCIDES MARTINS

PROCURADOR DA REPÚBLICA: ANAIVA OBERST CORDOVIL

AUTUAÇÃO

APTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADO : FERNANDA VALADARES DE OLIVEIRA

APTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

PROCDOR : PROCURADOR DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ

APDO : ALEKSANDRO SILVA SANTOS

ADVOGADO : BRUNA ALEXANDRA ARANTES CARDOSO

REMETENTE : JUÍZO DA 12ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO/RJ

SUSTENTAÇÃO ORAL: Dr. LUIZ ROBERTO DA MATA, Procurador do Município do Rio de Janeiro,
pelo MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO.

CERTIDÃO

Certifico que a Egrégia 5ª TURMA ESPECIALIZADA ao apreciar o processo eletrônico em
epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após a sustentação oral do Procurador do Município do Rio de Janeiro, Dr. Luiz
Roberto da Matta. adiou-se o julgamento para a sessão de 21/08/2018.

ACACIO HENRIQUE DE AGUIAR

Secretário (a)

TRF2

Fls 304



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

5ª TURMA ESPECIALIZADA

TRF2
Fls 305

EM MESA: 4

0050223-26.2016.4.02.5101 (2016.51.01.050223-8) Apelação Cível/Reexame Necessário -
Turma Espec. III - Administrativo e Cível

ORIGINÁRIO: 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00502232620164025101)

PAUTA: 21/08/18

JULGADO: 21/08/18

RELATOR: DES.FED. RICARDO PERLINGEIRO

PRESIDENTE DA SESSÃO: ALCIDES MARTINS

PROCURADOR DA REPÚBLICA: LUIZ CESAR SOUZA QUEIROZ

AUTUAÇÃO

APTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADO : FERNANDA VALADARES DE OLIVEIRA

APTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

PROCDOR : PROCURADOR DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ

APDO : ALEKSANDRO SILVA SANTOS

ADVOGADO : BRUNA ALEXANDRA ARANTES CARDOSO

REMETENTE : JUÍZO DA 12ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO/RJ

CERTIDÃO

Certifico que a Egrégia 5ª TURMA ESPECIALIZADA ao apreciar o processo eletrônico em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo-se no julgamento, após o voto do Relator, dando provimento às apelações e à remessa, invertendo o ônus da sucumbência, no que foi acompanhado pelo Juiz Federal Convocado Vigdor Teitel, pediu vista o Desembargador Federal Alcides Martins.

Votou o(a) ou Votaram os(as) DES.FED. RICARDO PERLINGEIRO e J.F. CONV. VIGDOR TEITEL.

Pediu Vista o(a) DES.FED. ALCIDES MARTINS

MARCELO ROCHA REMIZ

Secretário (a)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

5ª TURMA ESPECIALIZADA

TRF2

Fls 316

EM MESA: 5

0050223-26.2016.4.02.5101 (2016.51.01.050223-8) Apelação Cível/Reexame Necessário -
Turma Espec. III - Administrativo e Cível

ORIGINÁRIO: 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00502232620164025101)

PAUTA: 30/10/18

JULGADO: 30/10/18

RELATOR: DES.FED. RICARDO PERLINGEIRO

PRESIDENTE DA SESSÃO: ALCIDES MARTINS

PROCURADOR DA REPÚBLICA: LUÍS CLÁUDIO PEREIRA LEIVAS

AUTUAÇÃO

APTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADO : FERNANDA VALADARES DE OLIVEIRA

APTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

PROCDOR : PROCURADOR DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ

APDO : ALEKSANDRO SILVA SANTOS

ADVOGADO : BRUNA ALEXANDRA ARANTES CARDOSO

REMETENTE : JUÍZO DA 12ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO/RJ

Questão de Ordem

CERTIDÃO

Certifico que a Egrégia 5ª TURMA ESPECIALIZADA ao apreciar o processo eletrônico em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Por unanimidade, acolheu-se a questão de ordem para retificar a certidão de julgamento e dela passar a constar que: "Prosseguindo-se no julgamento, após o voto do Desembargador Federal Alcides Martins, dando parcial provimento às apelações e à remessa, interrompeu-se o julgamento nos termos do art. 942 do CPC e do art. 210-A do Regimento Interno deste Tribunal, o qual terá prosseguimento em sessão a ser designada".

Votou o(a) ou Votaram os(as) DES.FED. RICARDO PERLINGEIRO, DES.FED. ALCIDES MARTINS e J.F. CONV. VIGDOR TEITEL.

ACACIO HENRIQUE DE AGUIAR

Secretário (a)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

5ª TURMA ESPECIALIZADA

TRF2
Fls 326

NR. PAUTA: 3

0050223-26.2016.4.02.5101 (2016.51.01.050223-8) Apelação Cível/Reexame Necessário -
Turma Espec. III - Administrativo e Cível

ORIGINÁRIO: 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00502232620164025101)

PAUTA: 13/12/18

JULGADO: 13/12/18

RELATOR: DES.FED. RICARDO PERLINGEIRO

PRESIDENTE DA SESSÃO: ALUISIO GONÇALVES DE CASTRO MENDES

PROCURADOR DA REPÚBLICA: LUÍS CLÁUDIO PEREIRA LEIVAS

AUTUAÇÃO

APTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADO : FERNANDA VALADARES DE OLIVEIRA

APTE : MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

PROCDOR : PROCURADOR DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ

APDO : ALEKSANDRO SILVA SANTOS

ADVOGADO : BRUNA ALEXANDRA ARANTES CARDOSO

REMETENTE : JUÍZO DA 12ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO/RJ

CERTIDÃO

Certifico que a Egrégia 5ª TURMA ESPECIALIZADA ao apreciar o processo eletrônico em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo-se no julgamento, após os votos do Juiz Federal Convocado Alfredo Jara Moura e do Desembargador Federal Poul Erik Dyrlund, acompanhando o Relator, a turma, por maioria, deu provimento às apelações e à remessa, na forma do voto do Relator, vencido o Desembargador Federal Alcides Martins, que dava parcial provimento às apelações e à remessa.

Votou o(a) ou Votaram os(as) DES.FED. POUL ERIK DYRLUND e ALFREDO JARA MOURA.

Ausente, justificadamente, o(a) ou Ausentes, justificadamente, os(as) DES.FED. REIS FRIEDE.

ACACIO HENRIQUE DE AGUIAR

Secretário (a)

Apelação Cível/Reexame Necessário - Turma Espec. III - Administrativo e Cível

Nº CNJ : 0050223-26.2016.4.02.5101 (2016.51.01.050223-8)

RELATOR : Desembargador Federal RICARDO PERLINGEIRO

APELANTE : CEF-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E OUTRO

ADVOGADO : RJ178822 - FERNANDA VALADARES DE OLIVEIRA E OUTRO

APELADO : ALEKSANDRO SILVA SANTOS

ADVOGADO : RJ152169 - BRUNA ALEXANDRA ARANTES CARDOSO

ORIGEM : 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00502232620164025101)

RELATÓRIO

Cuida-se de reexame necessário e de apelações, atribuídas a minha relatoria por livre distribuição, interpostas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, em face de sentença (fls. 237/246) a qual, nos autos de ação em desfavor deles proposta por ALEKSANDRO SILVA SANTOS, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, para (fl. 284):

- a) declarar a nulidade do “contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa minha vida” firmado entre o autor e a CEF às fls. 28/29, bem como a inexistência de débito em relação às obrigações constantes do referido contrato;
- b) determinar que a CEF promova a transferência do imóvel objeto do contrato anulado, livre de qualquer ônus, para o nome do autor;
- c) condenar o Município do Rio de Janeiro ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de indenização por danos morais, atualizados monetariamente a partir desta data pelo IPCA-E e acrescido de juros de 1% ao mês, a partir da citação, conforme fundamentação.

Considerando a sucumbência mínima do autor, condeno a parte ré ao pagamento de honorários de sucumbência, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, per capita, observados os critérios previstos nos §§ 2º, 4º e 5º do art. 85 do CPC.

Em suas razões de recurso (fls. 258/267), pugna a CEF pela reforma da sentença, sustentando, em síntese: i) a incompatibilidade entre as determinações contidas na sentença recorrida, considerando-se que a aquisição da propriedade por parte do autor depende do contrato anulado; ii) o imóvel que era ocupado pela apelada na comunidade Vila Autódromo foi objeto de regularização fundiária, razão por que não pode ser dispensada a sua contribuição financeira, a teor do art. 6º-A, inciso I, da Lei nº 11.977/2009; iii) o não cabimento da extinção do débito autoral.

O Município do Rio de Janeiro, por sua vez, sustenta, em suas razões recursais (fls. 272/289), em síntese, que: i) a promessa de entregar os apartamentos em questão quitados foi realizada pelo então prefeito do Rio de Janeiro em momento anterior à execução das obras de construção do empreendimento habitacional; ii) quando da fase final do empreendimento, a aludida promessa foi desfeita, tendo os reassentados sido informados que haveria um contrato de financiamento, cabendo ao Município arcar com as prestações a ele referentes; iii) deve prevalecer os termos de contrato válido em detrimento de promessa verbal juridicamente impossível; iv) inexiste risco de perda do imóvel pelo apelado; v) o fato de o imóvel não ter sido entregue quitado não justifica a condenação por dano moral.

Sem contrarrazões.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

TRF2
Fls 307

Parecer do Ministério Público Federal opinando pelo provimento dos recursos (fls. 297/302).
É o relatório. Peço dia para julgamento.

RICARDO PERLINGEIRO

Desembargador Federal

Apelação Cível/Reexame Necessário - Turma Espec. III - Administrativo e Cível

Nº CNJ : 0050223-26.2016.4.02.5101 (2016.51.01.050223-8)

RELATOR : Desembargador Federal RICARDO PERLINGEIRO

APELANTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL E OUTRO

ADVOGADO : RJ178822 - FERNANDA VALADARES DE OLIVEIRA E OUTRO

APELADO : ALEKSANDRO SILVA SANTOS

ADVOGADO : RJ152169 - BRUNA ALEXANDRA ARANTES CARDOSO

ORIGEM : 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00502232620164025101)

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL RICARDO PERLINGEIRO: (RELATOR)

Conforme relatado, cuida-se de reexame necessário e de apelações, atribuídas a minha relatoria por livre distribuição, interpostas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, em face de sentença (fls. 237/246) a qual, nos autos de ação em desfavor deles proposta por ALEKSANDRO SILVA SANTOS, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, para (fl. 284):

- a) declarar a nulidade do “contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa minha vida” firmado entre o autor e a CEF às fls. 28/29, bem como a inexistência de débito em relação às obrigações constantes do referido contrato;
- b) determinar que a CEF promova a transferência do imóvel objeto do contrato anulado, livre de qualquer ônus, para o nome do autor;
- c) condenar o Município do Rio de Janeiro ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de indenização por danos morais, atualizados monetariamente a partir desta data pelo IPCA-E e acrescido de juros de 1% ao mês, a partir da citação, conforme fundamentação.

Considerando a sucumbência mínima do autor, condeno a parte ré ao pagamento de honorários de sucumbência, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, per capita, observados os critérios previstos nos §§ 2º, 4º e 5º do art. 85 do CPC.

Em suas razões de recurso (fls. 258/267), pugna a CEF pela reforma da sentença, sustentando, em síntese: i) a incompatibilidade entre as determinações contidas na sentença recorrida, considerando-se que a aquisição da propriedade por parte do autor depende do contrato anulado; ii) o imóvel que era ocupado pela apelada na comunidade Vila Autódromo foi objeto de regularização fundiária, razão por que não pode ser dispensada a sua contribuição financeira, a teor do art. 6º-A, inciso I, da Lei nº 11.977/2009; iii) o não cabimento da extinção do débito autoral.

O Município do Rio de Janeiro, por sua vez, sustenta, em suas razões recursais (fls. 272/289), em síntese, que: i) a promessa de entregar os apartamentos em questão quitados foi realizada pelo então prefeito do Rio de Janeiro em momento anterior à execução das obras de construção do empreendimento habitacional; ii) quando da fase final do empreendimento, a aludida promessa foi desfeita, tendo os reassentados sido informados que haveria um contrato de financiamento, cabendo ao Município arcar com as prestações a ele referentes; iii) deve prevalecer os termos de contrato válido em detrimento de promessa

verbal juridicamente impossível; iv) inexiste risco de perda do imóvel pelo apelado; v) o fato de o imóvel não ter sido entregue quitado não justifica a condenação por dano moral.

De início, urge consignar que, em julgados anteriores, firmei posição no sentido da nulidade dos contratos de financiamento firmados entre os ex-ocupantes da Comunidade Vila Autódromo e a CEF, por entender que o Município do Rio de Janeiro induziu tais pessoas a erro, prometendo-lhes, em troca da desocupação de suas residências, imóvel livre de ônus, e entregando-lhes a posse de imóvel cuja propriedade só seria transferida aos mesmos em definitivo após a quitação das prestações contratuais.

Contudo, refletindo melhor sobre a questão, deliberei por alterar o meu posicionamento, pelas razões a seguir explanadas.

Releva anotar, em linhas de princípio, que a situação fática narrada pelo demandante na inicial não consubstancia hipótese de desapropriação, e sim de procedimento de regularização fundiária, considerando que o imóvel em que o mesmo residia na Vila Autódromo estava inserido em ocupação irregular de terreno que já pertencia ao Município do Rio de Janeiro.

A propósito, o art. 46 da Lei nº 11.977/09, com a redação vigente à época do ajuizamento da presente demanda, dispõe que:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A operação de regulação fundiária que engendrou a controvérsia em exame ocorreu no contexto da irregular e precária ocupação da chamada ‘Comunidade Vila Autódromo’ por pessoas em sua maioria de baixa renda, dentre as quais o apelado. Diante da realização das obras necessárias à realização dos Jogos Olímpicos e considerando o projeto de recuperação da Faixa Marginal de Proteção da Lagoa de Jacarepaguá, também irregularmente ocupada, o Município do Rio de Janeiro (MRJ) facultou aos moradores da aludida comunidade a opção pelo reassentamento no Parque Carioca ou pelo pagamento do equivalente ao custo de reprodução de suas moradias na Vila Autódromo, considerando, ainda, a possibilidade de que alguns moradores poderiam optar pela permanência no local, em área a ser definida e urbanizada a partir do momento que se tivesse encerrado a fase de reassentamento no Parque Carioca e de pagamento de indenizações.

No caso em tela, incontroverso ter o demandante firmado acordo com a Prefeitura do Rio de Janeiro, fazendo a opção por seu reassentamento no Parque Carioca, em concordância com a demolição do imóvel que habitava na Comunidade Vila Autódromo.

A fim de instrumentalizar a referida operação, o demandante firmou com a CEF, em 27.2.2014, contrato de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária (fls. 121/136), no âmbito do PMCMV, consistindo o imóvel objeto do contrato no Apartamento 202, bloco 9, do Condomínio Residencial PARQUE CARIOCA.

O ente municipal, por sua vez, comprometeu-se a arcar com os valores referentes ao financiamento, o que vem sendo feito até o presente, não havendo nos autos notícia de inadimplemento contratual.

A propósito, com o intuito de regulamentar tal procedimento, o ente municipal editou o Decreto nº 39.729, o qual apresenta o seguinte teor:

O PREFEITO DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais e, CONSIDERANDO que é missão da Secretaria Municipal de Habitação reduzir o déficit habitacional da cidade, com ênfase nas famílias de baixa renda;

CONSIDERANDO a previsão da concessão de benefício por parte dos Municípios, conforme § 2º do art. 6º c/c art. 2º, I, da Lei nº 11.977/09, com a redação dada pela Lei nº 12.424/11 e; CONSIDERANDO que a administração municipal já vem disponibilizando recursos financeiros para liquidação de parcelamento dos imóveis moradoras de áreas de risco, conforme previsto no Decreto Nº 38.197 de 16 de dezembro de 2013, que aprova as diretrizes para a demolição de edificações e realocação de moradores em assentamentos populares;

DECRETA:

Art. 1º Fica o Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Habitação – SMH, autorizado a conceder auxílio financeiro a famílias de baixa renda, através do pagamento das parcelas do financiamento do contrato de compra e venda de imóvel residencial, junto aos Agentes Financeiros, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa 1 (grifo nosso).

Art. 2º O pagamento poderá abranger todas as parcelas necessárias à quitação do financiamento do contrato de compra e venda.

Art. 3º O pagamento deverá ser efetuado diretamente à Caixa Econômica Federal e/ou ao Banco do Brasil, Agentes Financeiros do PMCMV.

Parágrafo único. Para efetuar o referido pagamento devem ser observadas as respectivas previsões orçamentárias.

Art.4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2015; 450º ano da fundação da Cidade.

Pela cláusula vigésima quinta do contrato de financiamento imobiliário em questão (fl.130), a transferência da propriedade definitiva do imóvel em questão para o demandante somente se dará após a quitação da dívida, com o pagamento integral do parcelamento.

Nessa ordem de ideias, a transferência imediata da propriedade do imóvel em questão para o nome do apelado somente poderia se operar se declarada a nulidade do mencionado contrato, sendo este um dos pleitos acolhidos na sentença ora recorrida e contra o qual os apelantes se insurgem.

Calha perquirir, pois, se há alguma causa jurídica apta a ensejar a anulação do contrato em epígrafe.

O Código Civil de 2002 prevê, como defeitos do negócio jurídico capazes de dar azo a sua anulação, o erro, o dolo, a coação, o estado de perigo, a lesão e a fraude contra credores.

Acerca do vício do dolo, assim dispõem os artigos 145/150 do CC/2002:

Art. 145. São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa.

Art. 146. O dolo accidental só obriga à satisfação das perdas e danos, e é accidental quando, a seu despeito, o negócio seria realizado, embora por outro modo.

Art. 147. Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado.

Art. 148. Pode também ser anulado o negócio jurídico por dolo de terceiro, se a parte a quem aproveite dele tivesse ou devesse ter conhecimento; em caso contrário, ainda que subsista o negócio jurídico, o terceiro responderá por todas as perdas e danos da parte a quem ludibriou.

Art. 149. O dolo do representante legal de uma das partes só obriga o representado a responder civilmente até a importância do proveito que teve; se, porém, o dolo for do representante convencional, o representado responderá solidariamente com ele por perdas e danos.

Art. 150. Se ambas as partes procederem com dolo, nenhuma pode alegá-lo para anular o

negócio, ou reclamar indenização.

O instituto jurídico do dolo pode ser definido como “o engano provocado por uma das partes ou por terceiro. Ao contrário do erro, onde o engano é espontâneo, no dolo o engano é provocado. Há utilização de meios ardilosos, fazendo com que a parte tenha uma falsa ideia de realidade” (Farias, Cristiano Chaves de. Netto, Felipe Braga. Rosenvald, Nelson. Manual de Direito Civil – Volume Único - 26. ed. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 527).

Na espécie, a sentença recorrida anulou o negócio jurídico em questão ante o reconhecimento da ocorrência do dolo de terceiro. Segundo o Juízo sentenciante, “restou comprovado que o autor foi induzido a erro pelo Município do Rio de Janeiro e que a sua vontade foi viciada no contrato firmado com a CEF, o qual deve ser anulado diante da ocorrência de dolo”.

Contudo, tal entendimento não encontra amparo nos elementos de prova constantes dos autos, bem como não leva em consideração certas circunstâncias que permearam a operação de reassentamento em questão. Senão vejamos.

É sabido que o vício de consentimento deve ser provado por quem o alega. No caso vertente, há nos autos a comprovação de que o demandante firmou com a CEF, em 27.2.2014, contrato de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária (fls. 121/136), no âmbito do PMCMV, consistindo o imóvel objeto do contrato no Apartamento 202, bloco 9, do Condomínio Residencial PARQUE CARIOSA.

Logo na primeira página do instrumento contratual, consta a informação de que o demandante assume a condição de devedor fiduciante (fl. 121). De outro lado, a cláusula nona do contrato prevê expressamente que o devedor fiduciante “aliena ao FAR, nos termos do Art. 2º, §3º da Lei 10.188/2001, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste Contrato, nos termos e para os efeitos do Art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997”. A cláusula vigésima quinta, por sua vez, estabelece que “após a quitação da dívida, com o pagamento integral do parcelamento e liberação do valor total do subsídio, a CAIXA fornecerá o referido termo de quitação, para registro no cartório de registro de imóveis”. Na mesma senda, verifica-se que o termo de entrega das chaves acostado à fl. 25, assinado pelo demandante, rotula-o como “beneficiário e devedor fiduciante”.

Nessa toada, depreende-se que o contrato em questão é claro no sentido de que a propriedade do imóvel oferecido ao apelante somente seria adquirida após a quitação das parcelas contratuais.

É cediço que, em um primeiro momento, antes mesmo do início da construção do empreendimento imobiliário, a autoridade municipal prometeu verbalmente aos ocupantes da Comunidade Vila Autódromo que os imóveis a eles oferecidos em troca da desocupação de suas residências não seriam gravados com qualquer ônus.

Contudo, diante das peculiaridades que envolvem o programa Minha Casa Minha Vida, por meio do qual se instrumentalizou o reassentamento em questão, o Município constatou a impossibilidade de transferir a propriedade dos aludidos imóveis livre de qualquer ônus, razão por que, consoante já consignado, foi necessária a pactuação de contratos de financiamento, com cláusula de garantia fiduciária, entre os reassentados, incluindo o ora apelado, e a Caixa Econômica Federal.

A impossibilidade de transferência, sem ônus, dos imóveis em questão decorre do fato de o empreendimento imobiliário ter sido erguido com recursos do Fundo de Amparo Residencial – FAR, atraindo, assim, a incidência do disposto no art. 6º-A da Lei nº 11.977/2009, bem como no art. 8º do decreto nº 7.499/2011 *in verbis*:

Lei nº 11.977/2009:

Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do caput do art. 2º,

são limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a:

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário.

[...]

Decreto nº 7.499/2011:

Art. 8º As operações realizadas com recursos provenientes da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do caput do art. 2º, beneficiarão famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) e ocorrerão na forma de regulamento estabelecido por ato conjunto dos Ministérios das Cidades, da Fazenda, e do Planejamento, Orçamento e Gestão, observadas as seguintes condições: (Redação dada pelo Decreto nº 7.795, de 2012)

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário (grifos nossos).

Urge ressaltar, no particular, que os trâmites envolvendo o reassentamento dos ocupantes da comunidade vila autódromo tiveram ampla repercussão no noticiário nacional. Além do mais, a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro atuou ativamente na defesa dos interesses dos aludidos cidadãos, especialmente no âmbito da Ação Civil Pública nº 0075959-18.2013.8.19.0001, em trâmite na 5ª Vara da Fazenda Pública do TJRJ. Houve, ainda, diversas audiências públicas sobre as remoções ocorridas na Vila Autódromo, as quais contaram com a participação de moradores da comunidade (Ver, v.g: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2013/12/03/interna-brasil,401508/amp.html>).

Nessa quadra, não se revela plausível a alegação de que houve dolo por parte do Poder Público no que tange à pactuação do contrato em questão, bem como de que o demandante desconhecia o teor das cláusulas contratuais.

Assim, a promessa verbal feita pela autoridade municipal, cujo cumprimento era juridicamente impossível – ante a imprescindibilidade, no âmbito de empreendimentos financiados com recursos do FAR, de alguma participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais (art. 6º-A da Lei nº 11.977/2009 e art. 8º do Decreto nº 7.499/2011) – não pode servir de fundamento para anulação de negócio lícito, celebrado voluntariamente por partes capazes. Destarte, não configurado o dolo, incabível a anulação do contrato em questão.

Ademais, é de rigor reconhecer a plausibilidade dos argumentos que buscam justificar a impossibilidade de alienação imediata dos imóveis destinados ao reassentamento das famílias, vez que uma preocupação central de tal instrumento de política habitacional é evitar o deslocamento das mesmas para novas ocupações irregulares, o que tornaria inútil todo o esforço do Poder Público. Ressalte-se, por oportuno, que o direito de moradia do demandante está efetivamente sendo garantido pelo ente municipal, tendo lhe sido conferido um lugar digno e regular para que possa constituir sua residência.

Releva pontuar, ainda, que não há nos autos qualquer elemento de prova a evidenciar que

Município tenha descumprido sua obrigação de custear a nova unidade habitacional, nem indicativos de que isso venha a ocorrer, haja vista ter o ente federativo assumido, tanto nos presentes autos, quanto no bojo da ACP nº 0075959-18.2013.8.19.0001, em trâmite na 5ª Vara da Fazenda Pública do TJRJ, o compromisso de arcar com as referidas prestações.

Por corolário, incabível a indenização por danos morais conferida pela sentença recorrida, especialmente tendo em conta que o demandante obteve a posse do imóvel prometido pelo MRJ no prazo acordado, sendo atingida a finalidade precípua do reassentamento, qual seja, garantir aos beneficiários o direito fundamental à moradia.

Por derradeiro, cumpre trazer à lume o entendimento do Ministério Público Federal, exarado no parecer de fls. 297/302, o qual comunga do mesmo posicionamento aqui adotado:

[...]

O MP entende delirante da prova dos autos alguma notícia a chancelar a possibilidade de vício na vontade manifestada pelo Autor, ao aquiescer ao reassentamento, com a celebração da avença com a CEF, cujos encargos foram repassados ao Município.

Ao tempo do negócio, a própria resistência dos moradores, que subsistiam na favela do Autódromo foi objeto de longas e públicas negociações, com o esmiuçar de todos os itens do negócio, acordados pelas lideranças em audiências públicas.

A alegação de que “não houve o devido esclarecimento” é divorciada do tempo e da realidade, como retratam os fatos anunciados minudentemente nas intervenções da CEF e da Municipalidade.

Em suma, nenhuma mácula quebranta a validade do negócio, a sinalizar antes oportunismo tardio o protesto da parte, quando se confessa insciente do norte das suas deliberações, à época produzidas.

No mais, sem cabimento ou justificativa fática e jurídica a “compensação” atribuída a título indenizatório pelas supostas mazelas da dor moral infligida ao beneficiário das tratativas. Um fragmento de bom senso compromete qualquer reparação, pelo menos, se invocado o exemplo do homem médio como paradigma.

Do exposto, pelo provimento dos recursos, improcedente na íntegra a ação.

Em conclusão, merece reforma a sentença ora recorrida.

No mais, necessária a inversão do ônus sucumbencial. Tendo em conta os critérios previstos no art. 85, §2º, do CPC/2015, afigura-se razoável a fixação dos honorários de sucumbência em favor dos apelantes, *pro rata*, nos percentuais mínimos previstos no § 3º do mesmo dispositivo legal, a incidirem sobre o valor da causa (R\$ 355.000,00) atualizado, salientando-se, contudo, que o pagamento da referida verba deve observar o disposto no §3º, do art. 98 do CPC/2015, porquanto o demandante é beneficiário da gratuidade de justiça.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES E À REMESSA NECESSÁRIA.

É como voto.

RICARDO PERLINGEIRO
Desembargador Federal