

Devedor não precisa pagar parcelas atrasadas se imóvel está condenado

Não existe fundamento para pedido de cumprimento do contrato de compra e venda de um imóvel quando o local está deteriorado ou há risco de desabamento. Este foi o entendimento da 5ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região para rejeitar Apelação ajuizada pela União contra sentença de primeira instância em caso iniciado pela Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA). A decisão eximiu um ex-funcionário da empresa do pagamento das parcelas atrasadas do contrato de financiamento do imóvel.

O relator do caso, juiz federal convocado Márcio Barbosa Maia, informou que o contrato tem cláusula resolutiva que prevê a rescisão em caso de inadimplência. No entanto, segundo ele, o imóvel já foi condenado em laudo pericial, e os problemas estruturais levaram a RFFSA a ajuizar a ação. O relator afirma que como não há mais imóvel, por conta do iminente risco de desabamento, a RFFSA pediu que seja ordenado o cumprimento do contrato, pois a alternativa seria receber novamente a posse do bem.

O juiz diz que não há fundamentação para o pedido de cumprimento do contrato, e aponta que o morador, e não a empresa, pode ajuizar ação. Como pagou o sinal e 27 das 84 parcelas acordadas em contrato, ele pode ajuizar ação por eventuais perdas e danos, conclui Márcio Barbosa Maia. Ele afirmou que a decisão de primeira instância está certa ao tratar o caso com base no viés social.

A história

O caso começou com a RFFSA alienando para o homem um imóvel em Juiz de Fora (MG). Foi Escritura Pública de Promessa de Cessão e Transferência de Direitos, mediante pagamento de R\$ 3 mil de sinal e 84 parcelas mensais de R\$ 132,14, com taxa de juros de 12% ao ano. O homem quitou algumas parcelas e depois não efetuou outros pagamentos, apesar dos avisos, afirmou a empresa, que pedia o pagamento de R\$ 23.156,82.

O funcionário contestou tal versão, informando que foi funcionário da RFFSA até dezembro de 1997, quando se aposentou. O imóvel foi uma concessão da própria empresa e era habitado por ele há dez anos. Enquanto trabalhava, a empresa efetuava pequeno desconto de seu contracheque por conta da concessão, mas após sua aposentadoria, deixou de pagar. Em 1998, recebeu a proposta de alienação do imóvel e, sem condições de se mudar, aceitou a compra.

O homem disse que acreditava estar fechando um contrato de compra e venda, mas a proprietária não tinha registro de escritura, apenas a posse. Percebendo que teria direito ao domínio por usucapião, ele deixou de pagar as parcelas em busca de um acordo amigável para o impasse. Em 2004, o piso ruiu e, por determinação da Defesa Civil, ele deixou o local. Após reforma precária, o aposentado voltou a morar no imóvel, mesmo sob risco, por não ter outro lugar para viver.

O laudo pericial que classifica o imóvel como condenado explica que a casa foi construída sobre uma galeria de águas pluviais. A obra ocorreu na década de 1960, e a perícia informou que não há como definir com precisão a estabilidade da galeria. Assim, vários pontos do terreno podem estar comprometidos, com risco imediato de desabamento do piso e de outras partes da casa. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TRF-1.*

[Apelação 0003620-54.2007.4.01.3801](#)

Date Created

08/10/2013