



Número: **5000014-23.2019.4.03.6139**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal de Itapeva**

Última distribuição : **15/01/2019**

Valor da causa: **R\$ 10.000,00**

Assuntos: **Imissão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP (AUTOR)			
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
14115 862	05/02/2019 11:39	Intimação	Intimação



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

AÇÃO CIVIL PÚBLICA (65) Nº 5000014-23.2019.4.03.6139 / 1ª Vara Federal de Itapeva
AUTOR: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP

RÉU: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DECISÃO

Trata-se de **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** manejada pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, em que o autor requer, liminarmente, provimento jurisdicional que determine à Caixa Econômica Federal: I) a imissão na posse direta do imóvel, quando do requerimento de desistência da unidade por parte de beneficiário, se assim este desejar, mediante mera declaração deste de que não ocupa a unidade e eventualmente com a entrega das chaves; II) promover, imediatamente após o pedido de distrato administrativo do contrato de financiamento, a consolidação da propriedade fiduciária em nome do FAR e os procedimentos de destinação da unidade ao suplente, caso em condições de habitabilidade, inclusive ajuizando ação possessória caso o imóvel esteja ocupado irregularmente; III) nos casos de constatação de inexecuções contratuais que acarretem o vencimento antecipado da dívida com exclusão do subsídio, intimar o beneficiário uma única vez, alternativamente, para, no prazo de 15 dias, comprovar a regularidade da situação ou formalizar o distrato do contrato de financiamento; IV) realizar as notificações aos beneficiários pela via postal, dispensando-se seu recebimento pessoal, no endereço de sua unidade habitacional, salvo quando endereço atualizado houver sido informado à Caixa; V) nos casos de constatação de inexecuções contratuais que acarretem o vencimento antecipado da dívida com exclusão do subsídio, não regularizada a situação ou formalizado o distrato no prazo legal, proceder, no prazo de 10 dias, de acordo com o art. 7º-C da

Lei n. 11.977/09, oficiando ao Registro de Imóveis competente; VI) promover, de forma célere, as ações possessórias necessárias contra ocupantes irregulares, tão logo efetive-se a consolidação da propriedade fiduciária em nome do FAR e não sendo realizada a desocupação voluntária da unidade em 30 dias; VII) sempre que o beneficiário comprovar a regularização da situação, nos casos em que constatadas inexecuções contratuais que acarretem o vencimento antecipado da dívida com exclusão do subsídio, encaminhar os documentos e informações apresentados pelo beneficiário à Prefeitura Municipal, juntamente com cópia do dossiê e do contrato de financiamento desta família, para fiscalização no âmbito do trabalho social pós-ocupação; VIII) cominação de multa diária, para o caso de descumprimento da decisão, em valor fixado ao prudente arbítrio do Magistrado, que desestimule o seu descumprimento, nos termos dos arts. 536, §1º e 537 c.c. 519 do CPC, art. 12, §2º da LACP e observando-se o disposto na Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça, cujos valores deverão reverter ao Fundo de Direitos Difusos; IX) intimação pessoal aos destinatários da decisão mandamental, com a advertência de que responderão pelo crime de desobediência no caso de recalcitrância, dos termos dos arts. 536, §3º c.c. 519 do CPC.

Pugna, ao final, pela procedência do pedido, confirmando-se a tutela provisória de urgência antecipatória.

Alega o autor, em apertada síntese, que houve recentemente, no Município de Itapeva, dois grandes projetos do Programa Minha Casa Minha Vida, o Residencial das Rosas, com 416 unidades entregues em 18/03/2016, e o Residencial Morada do Bosque, com 1.043 unidades entregues em 18/01/2018.

Sustenta que os candidatos são selecionados pelo Município de Itapeva e encaminhados à CEF, que realiza a contratação do financiamento, cabendo, assim, à CEF a gestão operacional do PMCMV e a representação do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, por ela criado.

Narra que, em que pese o extenso número de unidades destinadas às famílias contempladas, muitas outras famílias não tiveram o mesmo destino e encontram-se aguardando disponibilização de uma unidade habitacional em listas hierarquizadas.

Aduz que o Conselho de Segurança de Itapeva e representantes dos suplentes noticiaram que aproximadamente 103 casas do Residencial Morada do Bosque não estão ocupadas pelos legítimos proprietários, sendo que 70 destas estão desocupadas e 13 foram, inclusive, invadidas por pessoas que não estavam habilitadas. Argui que os motivos variam entre fraude do beneficiário, denunciada mediante ação judicial; descumprimento contratual levando ao vencimento antecipado do financiamento com exclusão do subsídio; e desistência por parte do beneficiário habilitado.

Afirma que em relação aos casos de fraude, a situação já está em vias de ser resolvida, tendo em vista as ações judiciais ajuizadas pelo autor, no bojo das quais foi pleiteado o encaminhamento dos imóveis à família suplente assim que houver a desocupação pelo demandado.

Por outro lado, narra o *Parquet* que no caso de desistência, o procedimento adotado pela Caixa Econômica Federal para liberação do imóvel a fim de ser contemplado pelo suplente da lista é complexo, aperfeiçoando-se apenas com: a) assinatura do termo pelo beneficiário desistente; b) ciência ao Município; c) quitação de todas as despesas de consumo de água e luz do imóvel; d) reparos eventuais no imóvel segundo vistoria realizada pela CEF; e) quitação dos custos de registro imobiliário perante o Cartório; f) e, finalmente, estar o beneficiário em dia com as prestações do financiamento.

Afirma, ainda, que caso o imóvel tenha sido invadido no decorrer do procedimento de desistência, a ré imputa o ônus de ajuizar a respectiva ação possessória ao beneficiário desistente, não ocorrendo o aperfeiçoamento do procedimento até que o imóvel seja entregue desocupado à CEF.

Salienta, por fim, que a realidade demonstra que efetivamente, nenhum distrato requerido após o registro imobiliário da unidade foi aperfeiçoado.

O Ministério Público Federal narra que em relação ao vencimento antecipado do financiamento com a exclusão do subsídio, nos termos da Lei que dispõe sobre o PMCMV (Lei nº 11.977/2009), os imóveis adquiridos na modalidade FAR: são inalienáveis antes da quitação; a quitação antecipada do financiamento exclui a subvenção financeira; as alienações, por qualquer meio, realizadas em desacordo com essas regras, são nulas de pleno direito; antes da quitação do financiamento, o imóvel só pode ser utilizado para residência do beneficiário; os beneficiários tem o prazo de 30 dias para ocupação, a partir da entrega das chaves.

Aduz que o contrato de financiamento imobiliário prevê que em caso de mora no pagamento das prestações mensais, a propriedade fiduciária do imóvel será consolidada em nome do FAR e, a partir desta data, passará a exigir o valor de R\$700,00 mensais a título de taxa de ocupação do imóvel até sua desocupação.

Sustenta, por fim, que pelo lento procedimento adotado pela CEF, constatando-se descumprimentos contratuais que acarretem o vencimento antecipado da dívida com exclusão do subsídio, a ré: a) inicialmente notifica o beneficiário pessoalmente a sanear a irregularidade, de modo o procedimento administrativo somente tem seguimento quando efetivamente obtém a assinatura do beneficiário na notificação; b) se não saneada, a CEF intima novamente o beneficiário, a pagar a dívida com a exclusão do subsídio; c) caso não paga, a CEF oficia ao Registro de Imóveis para que a propriedade fiduciária seja consolidada em nome do FAR, em unidades que já contem com registro imobiliário, arcando com os respectivos impostos e custas, nos termos da Lei n. 9.514/97, ou, *sponte propria*, declara a rescisão do contrato de pleno direito, em unidades ainda não registradas; d) após a retomada a propriedade do imóvel pelo FAR, a CEF ordinariamente ajuíza a ação de reintegração de posse eventualmente necessária e então destina a unidade ao suplente habilitado, seguindo-se a lista hierarquizada.

Diante de todo o narrado, assevera o *Parquet* a necessidade da simplificação dos procedimentos utilizados pela Caixa Econômica Federal o mais brevemente possível.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A Ação Civil Pública é o instrumento processual para que os legitimados elencados no art. 5º da Lei nº 7.347/85 possam exercer o controle sobre os atos dos poderes públicos que recaiam sobre o meio-ambiente, o consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico turístico e paisagístico, a qualquer outro interesse difuso ou coletivo, por infração da ordem econômica, à ordem urbanística, à honra e à dignidade de grupos raciais étnicos ou religiosos e ao patrimônio público e social.

A Lei nº 7.347/85 possibilitou a concessão de liminar nas ações civis públicas, com fundamento em seu art. 12, devendo, para tanto, concorrer os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

In casu, requer o autor a concessão de liminar que determine medidas que agilizem a liberação do imóvel nos casos de descumprimento contratual do beneficiário habilitado no PMCMV e de desistência, tudo visando a contemplação do suplente habilitado na lista organizada pela Prefeitura de Itapeva.

Razão assiste ao demandante. Senão vejamos.

Está suficientemente demonstrado o *periculum in mora*, visto que o complexo e lento procedimento adotado pela CEF, de liberação de imóvel que não está sendo habitado pelo legítimo proprietário, para que o suplente da lista seja contemplado, gera flagrantes prejuízos ao **patrimônio público**.

Demonstra o *fumus boni iuris*, o fato das unidades que custaram R\$ 70.000,00 cada aos cofres públicos, estarem sendo alvo de vandalismo e invasões, bem como ficarem privadas de sua devida destinação, gerando, ainda, futuros traumáticos despejos de famílias invasoras.

Além disso, os prejuízos são suportados à **família desistente**, que fica presa a contrato de financiamento que lhe gera ônus e custos progressivos, e à **família suplente**, que é privada de seu direito à moradia digna.

Por fim, até mesmo **a própria ré** acaba sendo prejudicada pela demora do procedimento, pois com a invasão dos imóveis por vândalos, à Caixa Econômica Federal recai a obrigação de patrocinar ações possessórias para a retomada do bem.

Mostra-se, ademais, a urgência do deferimento da medida liminarmente pleiteada, a possibilidade de exclusão do imóvel depreciado do programa habitacional e sua destinação a leilão, nos casos de não apresentarem condições de habitabilidade digna e segura a novos ocupantes.

Necessário, portanto, determinar à Empresa Pública que encaminhe prontamente o imóvel que foi objeto de desistência ou retomada por descumprimento contratual, à família suplente, sem prejuízo de que, paralelamente, siga cobrando do beneficiário original os valores por este devidos.

Ademais, há indícios de que esteja ocorrendo lesão ao interesse público decorrente da existência de dezenas de unidades habitacionais vazias ou irregularmente ocupadas e dezenas de famílias carentes de suplentes que aguardam a contemplação e acesso ao direito fundamental à moradia.

Demonstra a probabilidade do direito alegado, o fato de a Caixa ter se comprometido a tratar como inadimplemento contratual casos em que o beneficiário não aperfeiçoe o requerimento de desistência em até 30 dias do pedido, dando início imediato ao procedimento de execução do financiamento, sempre que houver caracterizado descumprimento contratual que o autorize, voltando atrás, posteriormente, ao negar-se a firmar termo de ajustamento de conduta com o

Parquet, regulamentando as medidas (audiência realizada em 26/11/2018 na Procuradoria da República, da qual participaram o Ministério Público Federal e representantes do CONSEG, do Município de Itapeva, da CEF e dos suplentes dos beneficiários do PMCMV - fls. 02/08, do IDnº 13584994).

Ademais, na mencionada audiência realizada na Procuradoria da República, a própria ré apontou dificuldade em realizar a intimação pessoal do beneficiário nos procedimentos de defesa em casos de descumprimento contratual, sendo, naquela oportunidade, orientada pelo Órgão Ministerial a considerar válida a intimação dirigida ao endereço declarado pela pessoa ao assinar contrato de financiamento com a Empresa Pública, visto que cabe ao próprio beneficiário atualizar seu endereço, por aplicação analógica do artigo 274, parágrafo único, do CPC.

Assim, providências urgentes devem ser tomadas para que, em casos de desistência ou descumprimento contratual do beneficiário, tão logo possível, a Caixa Econômica Federal destine a unidade imobiliária à ocupação pelo suplente da lista elaborada pela Prefeitura de Itapeva.

Isso posto, **DEFIRO** o pedido de liminar, para determinar à Caixa Econômica Federal a:

- I) imitir-se na posse direta do imóvel, quando do requerimento de desistência da unidade por parte de beneficiário, se assim este desejar, **mediante mera declaração deste** de que não ocupa a unidade e eventualmente com a entrega das chaves;
- II) promover, **imediatamente após o pedido de distrato administrativo do contrato de financiamento**, a consolidação da propriedade fiduciária em nome do FAR e os procedimentos de destinação da unidade ao suplente,

caso em condições de habitabilidade, inclusive ajuizando ação possessória caso o imóvel esteja ocupado irregularmente;

- III) nos casos de constatação de inexecuções contratuais que acarretem o vencimento antecipado da dívida com exclusão do subsídio (venda, locação, cessão, não ocupação, etc.), **intimar o beneficiário uma única vez**, alternativamente para, no prazo de 15 dias, comprovar a regularidade da situação ou formalizar o distrato do contrato de financiamento;
- IV) realizar as notificações aos beneficiários pela via postal, **dispensando-se seu recebimento pessoal**, no endereço de sua unidade habitacional, salvo quando endereço atualizado houver sido informado à CAIXA;
- V) nos casos de constatação de inexecuções contratuais que acarretem o vencimento antecipado da dívida com exclusão do subsídio (venda, locação, cessão, não ocupação, etc.), não regularizada a situação ou formalizado o distrato no prazo legal, proceder, no prazo de 10 dias, de acordo com o art. 7º-C da Lei n. 11.977/09, oficiando ao Registro de Imóveis competente;
- VI) promover, de forma célere, as ações possessórias necessárias contra ocupantes irregulares, tão logo efetive-se a consolidação da propriedade fiduciária em nome do FAR e não sendo realizada a desocupação voluntária da unidade em 30 dias;
- VII) sempre que o beneficiário comprovar a regularização da situação, nos casos em que constatadas inexecuções contratuais que acarretem o vencimento antecipado da dívida com exclusão do subsídio (venda, locação, cessão, não ocupação, etc.), encaminhar os documentos e

informações apresentados pelo beneficiário à Prefeitura, juntamente com cópia do dossiê e do contrato de financiamento desta família, para fiscalização no âmbito do trabalho social pós-ocupação.

VIII) Comino multa diária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para o caso de descumprimento da decisão, nos termos dos artigos 536, §1º e 537 c.c. 519 do CPC, art. 12, §2º da LACP e observando-se o disposto na Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça;

IX) Determino a intimação pessoal aos destinatários da decisão mandamental, com a advertência de que responderão pelo crime de desobediência no caso de recalcitrância, dos termos dos arts. 536, §3º c.c. 519 do CPC, devendo o Ministério Público Federal fornecer os nomes dos indivíduos que não estão ocupando os imóveis.

Comunique-se a Caixa Econômica Federal acerca da presente decisão.

Cite-se a ré.

Intimem-se. Cumpra-se.

Itapeva, 05 de Fevereiro de 2019.

MARCOS ALVES TAVARES

Juiz Federal Substituto

