

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5018893-48.2013.404.0000/SC

RELATOR : Juiz Federal NICOLAU KONKEL JUNIOR

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

AGRAVADO : JUCILEI ANAIA RICARDO

: VAGNEIA CRISTINA CARDOSO DE MATTOS

EMENTA

ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA FICA. OCUPANTE IRREGULAR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

Hipótese em que o deferimento do pedido liminar de reintegração de posse em nada afronta o direito à moradia da ocupante irregular, sob pena de inversão dos preceitos axiomáticos decorrentes dos programas sociais de promoção da aquisição da propriedade imóvel por pessoas de baixa renda (que não se prestam a especulação imobiliária).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia 3a. Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, dar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do relatório, votos e notas taquigráficas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2014.

NICOLAU KONKEL JUNIOR
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela Caixa Econômica Federal contra a decisão que, em ação de reintegração de posse ajuizada em face de Vagneia Cristina Cardoso de Mattos e Jucilei Anaia Ricardo, indeferiu o pedido liminar.

Segundo a decisão atacada:

'Cuida-se de Ação de Reintegração de Posse, promovida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF em face de VAGNEIA CRISTINA CARDOSO DE MATTOS e JUCILEI ANAIA RICARDO, cominada com pedido liminar de rescisão contratual e reintegração na posse do imóvel.

Sustenta, em apertada síntese, que a primeira ré teria firmado contrato de compra e venda direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida com recurso do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (contrato sob n. 171000289702).

Aduz que a ré VAGNEIA CRISTINA CARDOSO DE MATTOS descumpriu o contrato ao vender o imóvel à segunda ré, JUCILEI ANAIA RICARDO. Destarte, a CEF entende que foi esbulhada sua posse. Frisa que não foi ultrapassado o prazo de ano e dia, previsto no art. 924 do Código de Processo Civil.

É o breve relatório. Decido.

A Cláusula Décima Segunda do Contrato Particular de Venda e Compra do imóvel objeto da ação firmado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (evento n. 1, CONTR4), dispõe:

*CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida e imediatamente exigível pela CAIXA, após a prévia notificação, podendo ensejar a cobrança administrativa e/ou execução do contrato e de sua respectiva garantia, em razão de quaisquer dos motivos previstos em lei e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **I - transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento;** II - quando a destinação do imóvel for outra que não para residência do(s) BENEFICIÁRIO(S) e sua família;(…)*

No caso em tela, a parte autora apresentou cópia do contrato particular de venda e compra (evento n. 1, OFIC12) que registra a transferência para um terceiro do imóvel adquirido com recursos do FAR pela ré contratante, evidenciando, desse modo, descumprimento do contrato firmado com a CEF para aquisição de moradia para uso próprio, circunstância que autorizaria, a primeira vista, a reintegração da posse.

Nesse sentido, já decidiu o TRF da 4ª Região:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CEF. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. INADIMPLENTO CONTRATUAL. PRECEDENTES. *A inadimplência e a transferência do bem sem a ciência da CEF ofendem ao contrato entabulado dentro do Programa de Arrendamento Residencial - que visa a atender a necessidade de moradia da população de baixa renda - e à função social a ele designada por lei, tornando injusta a posse exercida pelo ocupante cessionário, restando caracterizado o esbulho e justificando-se a medida de reintegração de posse. (TRF4, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003364-97.2011.404.7100,*

4a. Turma, Des. Federal VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 16/03/2012)

Todavia, na situação sob exame, a retomada da posse fundamentada em ordem judicial, sem prévia oitiva dos interessados atingidos pela liminar, deve ser adotada apenas em casos extremos, haja vista o risco de vulneração do direito fundamental à moradia do réu que nela atualmente reside, conforme enunciado no art. 6º da Constituição Federal.

Considerando o elevado grau de importância dos direitos em jogo nessa demanda, havendo colisão entre o direito coletivo à observância da função social da propriedade por quem a titulariza e o direito individual à moradia, vejo como prematura a concessão da liminar pleiteada sem antes oportunizar o contraditório.

Assim, o quadro processual não permite, nesse momento, o deferimento da medida liminar pretendida.

*Ante o exposto, **indefiro o pedido liminar.***

Citem-se as requeridas para, querendo, contestar o feito, no prazo legal.

Intimem-se.

Proceda a Secretaria a inclusão da ré JUCILEI ANAIA RICARDO no cadastro dos presentes autos eletrônicos.'

Narra que Vagneia Cristina Cardoso de Mattos adquirira, em 22 de março de 2012, bem imóvel (apartamento n. 403, Residencial Trentino I, Bloco 1, Joinville/SC) com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), instituído pela Lei n. 10.188/2011.

No entanto, em 11 de outubro de 2012, por meio de 'contrato particular de compromisso de compra e venda', transferira a posse direta do bem a Jucilei Anaia Ricardo, que, a partir de então, passara a ocupar o imóvel.

Por conta disso, ajuizou a demanda originária e postulou a imediata reintegração na posse, haja vista as disposições constantes da norma de regência e do próprio instrumento do negócio jurídico público firmado com a primeira demandada - pleito indeferido pelo juízo *a quo*.

No instrumental, alega que o contrato celebrado com a primeira requerida é claro ao estipular o vencimento antecipado da dívida na hipótese de transferência da posse do bem adquirido com recursos do FAR - cláusula esta que decorre da própria norma regente do programa popular de aquisição da moradia.

Em juízo de admissibilidade, foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

Sem contraminuta, vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório. Em Pauta.

NICOLAU KONKEL JUNIOR
Relator

VOTO

Quando da análise do pedido de efeito suspensivo, foi proferida a seguinte decisão:

'Inicialmente, cumpre aclarar que as novas regras insertas nos artigos 522 a 527 do Código de Processo Civil, conferidas pela Lei n. 11.187, de 19 de outubro de 2005, reservam o agravo de instrumento para impugnar decisão que inadmite a apelação (ou para discussão dos efeitos do seu recebimento), bem como para impugnar decisão suscetível de causar à parte lesão grave e de difícil reparação.

A decisão proferida na origem desafia impugnação através do instrumental, porquanto - ao menos em tese - suscetível de causar à autora lesão grave e de difícil reparação.

Na questão de fundo, tenho que deva ser deferido o pedido de antecipação da tutela recursal.

Isso porque a Cláusula Primeira do 'Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR' celebrado entre a CEF e a primeira agravada expressa claramente que 'o imóvel objeto do presente contrato é destinado à moradia própria do contratante e de sua família, sendo certo que o desvio desta finalidade importará no vencimento antecipado da dívida.' (Evento 1, CONTR4, origem).

Além disso, a Lei n. 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, em seu artigo 7º, prestigia a observância precisa da finalidade social dos arrendamentos imobiliários, nos seguintes termos:

'Art. 7º Em casos de utilização dos recursos de que tratam os incisos I, II e III do art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º-B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.'

Na hipótese, embora contemplada com o benefício social para aquisição da casa própria, a contratante transferiu a posse direta do bem a terceiro (por meio de contrato particular de 'compromisso de compra e venda' - Evento 1, OFIC12, origem), atraindo contra si os reflexos do vencimento antecipado da dívida junto ao FAR.

Nesse sentido:

'REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CEF. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMTO CONTRATUAL. PRECEDENTES. MULTA. INDENIZAÇÃO. A alegação de dificuldade financeira não tem o efeito de afastar a inadimplência da parte ré. Constatado o inadimplemento contratual e efetivada a prévia notificação do devedor, torna-se injusta a posse exercida por este, restando caracterizado o esbulho e justificando-se a medida de reintegração de posse. Precedentes desta Corte. Embora o instrumento contratual fixe a possibilidade da cobrança da multa, tal prerrogativa só pode ser pleiteada por meio de ação executiva, e não em meio de demanda possessória. Não se revela razoável condenar a demandada ao pagamento de indenização por perdas e danos, quando já foi consideravelmente penalizada com a perda do imóvel. (TRF4, AC 5050521-32.2012.404.7100, Quarta Turma, Relatora p/ Acórdão Vivian Josete Pantaleão Caminha, D.E. 26/06/2013)

'AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. CDC. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO EFETIVA DO EXCESSO E O ENCARGO CONTRATUAL RECLAMADO. INEXISTÊNCIA. REINTEGRAÇÃO AUTORIZADA PELA LEI 10.188 EM SEU ART. 9º. Mantida a decisão agravada. (TRF4 5028831-44.2012.404.7100, Terceira Turma, Relator p/ Acórdão Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz, D.E. 13/06/2013)

'REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CEF. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INADIMPLEMTO CONTRATUAL. PRECEDENTES. Constatado o inadimplemento contratual e efetivada a prévia notificação do devedor, torna-se injusta a posse exercida por este, restando caracterizado o esbulho e justificando-se a medida de reintegração de posse. Precedentes desta Corte. (TRF4, AC 5002392-64.2010.404.7100, Quarta Turma, Relatora p/ Acórdão Vivian Josete Pantaleão Caminha, D.E. 12/06/2013)'

Registre-se que a prévia citação dos requeridos não se mostra imprescindível ao acolhimento do pleito liminar, porquanto preenchidos todos os requisitos delineados no artigo 928 do CPC, sendo certo, ademais, que o rito preliminar constante do artigo 9º da Lei n. 10.188/2011 igualmente restou observado pela Caixa Econômica Federal, que providenciou a notificação extrajudicial da ocupante irregular e da contratante originária (Evento 1, NOT5 a NOT8, origem).

Por fim, a má-fé da ocupante do bem (irregular compromitente compradora) foi retratada em 'Relatório de Vistoria para Verificação do Estado de Ocupação do Imóvel', levado a efeito por agentes da Secretaria de Habitação de Joinville/SC, nos seguintes termos (Evento 1, OFIC13, origem):

'(...)

3. Estado de ocupação do imóvel:

- Ocupado.

Nome do ocupante: Sra. Jucilei Anaia Ricardo.

Detalhes da situação de ocupação:

O imóvel foi comercializado para uma amiga de Vagneia, Jucilei Anaia Ricardo e esta tem inscrição nesta Secretaria desde o ano de 2008; participou do sorteio do empreendimento Trentino, porém, não fora contemplada.

Em relação à dinâmica do Programa Minha Casa Minha Vida, ambas tinham total esclarecimento, uma vez que foram atendidas diversas vezes pelas técnicas do Serviço Social da Secretaria Municipal de Habitação.

(...)'

Assim, a meu ver, o deferimento do pedido liminar de reintegração de posse em nada afronta o direito à moradia da ocupante irregular, sob pena de inversão dos preceitos axiomáticos

decorrentes dos programas sociais de promoção da aquisição da propriedade imóvel por pessoas de baixa renda (que não se prestam a especulação imobiliária).

Ante o exposto, com base no artigo 527, III, do CPC, defiro o pedido de antecipação da tutela recursal para determinar a desocupação, no prazo de 30 (trinta) dias, do imóvel localizado Rua Juliano Busarello, s/n, bloco 01, apartamento 43, Residencial Trentino I, Bairro Itinga, Joinville/SC, reintegrando a Caixa Econômica Federal na posse do bem.

Comunique-se ao juízo a quo.

Intimem-se, sendo a parte agravada para os fins do artigo 527, V, do CPC.'

Não configurados elementos hábeis a alterar o entendimento inicial, mantenho-o, com a fundamentação agora integrada ao voto.

Ante o exposto, voto no sentido de dar provimento ao agravo de instrumento.

NICOLAU KONKEL JUNIOR
Relator

Documento eletrônico assinado por **NICOLAU KONKEL JUNIOR, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **6430434v4** e, se solicitado, do código CRC **5B172EA2**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Nicolau Konkell Junior

Data e Hora: 26/02/2014 18:05