

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002440-96.2010.404.7108/RS

RELATOR : LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE
APELANTE : ONEIDE COSTA DE MOURA
ADVOGADO : JANETE LEIVAS
APELADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
: CAIXA SEGURADORA S/A
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO
: GRANDE DO SUL-EM LIQUIDAÇÃO EXTRA-JUDICIAL
- COHAB/RS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA.

A transferência do imóvel por meio de contrato de gaveta afasta a legitimidade para o pleito de indenização securitária.

ACÓRDÃO

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

Porto Alegre, 24 de outubro de 2012.

Desembargador Federal Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle
Relator

Documento eletrônico assinado por **Desembargador Federal Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle, 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 **5378651v4** e, se solicitado, do código CRC **6979C035**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle

Data e Hora: 24/10/2012 14:36

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002440-96.2010.404.7108/RS

RELATOR : LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE

APELANTE : ONEIDE COSTA DE MOURA

ADVOGADO : JANETE LEIVAS

APELADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

: CAIXA SEGURADORA S/A

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO

**: GRANDE DO SUL-EM LIQUIDAÇÃO EXTRA-JUDICIAL
- COHAB/RS**

RELATÓRIO

Trata-se de apelação de sentença que declarou extinto o processo proposto por Oneide Costa de Moura em face da Caixa Econômica Federal, Caixa Seguradora e Cohab, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, em virtude de ação que visa à condenação dos réus ao pagamento de danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção.

Na sua apelação, a parte autora pleiteia a reforma da sentença, por entender que tem legitimidade para postular indenização por danos materiais e morais, uma vez que adquiriu o imóvel por "contrato de gaveta" e procuração por instrumento público, passando então a assumir a *"posição do mutuário, sujeitando-se aos reajustes da categoria profissional deste, ao seguro firmado por este, ao prazo e modo de pagamento pactuado originalmente pelo mutuário primitivo, seja no tocante à saúde, seja no tocante à idade, sexo, expectativa de vida, prazo do contrato, valor do seguro, entre outros dados pessoais que influenciaram o modo e termos do contrato."*

Com contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Como razões de decidir e com base na celeridade e economia processual, adoto os fundamentos vertidos na sentença do juízo *a quo*, lavrada pela MM. Juíza Federal Susana Sbrogio'Galia, cuja cognição exauriente deverá ser prestigiada por este Tribunal por ocasião do presente julgado, *verbis*:

"Preliminares. Da legitimidade ativa ad causam.

O contrato de mútuo posto em revisão foi celebrado originalmente entre Aldori Ferreira de Lima e a COHAB.

Os autos dão conta de que a autora, por meio de 'contrato de gaveta', adquiriu o imóvel em comento de Valmir Flor de Souza que, também por meio de 'contrato de gaveta', adquiriu-o de Geny dos Santos, que por sua vez adquiriu de Sadi José dos Santos, que adquiriu de Aldori Ferreira de Lima, mutuário originário.

Diante desse quadro, tenho que merece acolhimento a preliminar de ilegitimidade ativa arguida pela parte ré, na medida em que o contrato foi celebrado entre a instituição financeira e terceiro, não podendo a parte autora pleitear, em seu próprio nome, indenização por danos materiais e morais baseada em contrato do qual não foi parte, sob pena de se afrontar o disposto no art. 6º do Código de Processo Civil.

O Código Civil de 2002 disciplinou a cessão de débito nos artigos 299-303, exigindo anuência expressa do credor. A esse respeito leciona Maria Helena Diniz que 'A cessão de débito ou assunção de dívida é um negócio jurídico bilateral, pelo qual o devedor, com anuência expressa do credor, transfere a um terceiro os encargos obrigacionais, de modo que este assume sua posição na relação obrigacional, substituindo-o'. (DINIZ, Maria Helena, Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações. 2º vol. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 423).

No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação sempre vigorou a regra geral de que a cessão de débito exige anuência expressa do credor, e a transferência de financiamento só pode ser feita com a interveniência do agente financeiro, demonstrada a capacidade de pagamento do interessado, e sua submissão às regras próprias do Sistema. Mesmo nos casos em que a transferência foi feita sem intervenção do agente financeiro, a legislação permite a regularização, mas desde que cumprido os requisitos próprios do Sistema Financeiro da Habitação (artigo 1º da lei 8.004/90).

Note-se que a restrição à transferência do financiamento tem fundamento de validade tanto no contrato quanto na legislação, não havendo que se falar em afronta ao Código de Defesa do Consumidor, e muito menos em benefício desproporcional ao credor, pois as regras impostas pela legislação visam ao saneamento do próprio SFH.

O terceiro adquirente deve submeter-se às exigências do Sistema. Essas exigências dizem respeito não apenas à capacidade de pagamento, mas também aos requisitos de ordem social, não podendo ser destinatários de créditos subsidiados pessoas que não necessitam de amparo assistencial do SFH. Via de regra, as taxas de juros praticadas são baixas, o que representa subsídio público para realização do direito de moradia, não podendo servir à especulação imobiliária.

O caráter personalíssimo desta espécie de negócio jurídico tem como escopo justamente obstar o crescimento da inadimplência, fato que, indubitavelmente, importaria em maior ônus para a coletividade. Ademais, a capacidade de adimplemento é requisito imposto pela própria legislação de regência do sistema.

A Corte Especial do egrégio Superior Tribunal de Justiça recentemente reafirmou seu entendimento no sentido de ser necessária a concordância do agente financeiro para se perfectibilizar a cessão do mútuo hipotecário, que depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende às exigências do Sistema Financeiro da Habitação. In verbis:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. MÚTUO HIPOTECÁRIO. 'CONTRATO DE GAVETA'. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO. AÇÃO PARA REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO.

1. É jurisprudência assente no Superior Tribunal de Justiça que 'a cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação' (REsp 783.389/RO, CORTE ESPECIAL, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, DJe de 30/10/2008).

2. Precedentes citados: AgRg no REsp 1083895/SC, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 03/06/2009; AgRg no REsp 951.283/SC, SEGUNDA TURMA, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe de 21/09/2009; REsp 794.268/RJ, PRIMEIRA TURMA, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJe de 17/08/2009; AgRg no REsp 1107963/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJe de 17/08/2009.

3. Embargos de divergência acolhidos para, cassando o acórdão embargado, restabelecer o acórdão recorrido.

- EREsp 891.799/RJ, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 12/04/2010, DJe 12/05/2010

Elucidativo também é o seguinte precedente, utilizado no voto condutor do acórdão acima referido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. 'CONTRATO DE GAVETA'. CESSIONÁRIO. ILEGITIMIDADE ATIVA.

1. A Corte Especial do STJ, por ocasião do julgamento do REsp n. 783.389/RO, Rel. Min. Ari Pargendler (DJe 30.10.2008), firmou entendimento no sentido de que 'a cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação'.

2. Portanto, a cessão do mútuo realizada anteriormente a 25.10.1996 não é vedada, mas condicionada à demonstração de que o novo cessionário preenche os requisitos estabelecidos para a formalização do contrato, na forma do art. 20 da Lei n. 10.150/200, o que não ocorreu no caso, conforme consignado pelo Tribunal de origem.

3. Agravo regimental não provido.'

- AgRg no REsp 951.283/SC, SEGUNDA TURMA, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe 21/09/2009.

Assim, tendo em conta que o 'contrato de gaveta' firmado pela parte autora não teve anuência do agente financeiro, sendo este um requisito necessário para o reconhecimento da cessão do financiamento, não há que se falar em legitimidade ativa.

Reconheço assim, a ilegitimidade da parte autora para figurar no polo ativo desta demanda, extinguindo o feito sem resolução de mérito (art. 267, VI, CPC).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, ACOLHO a preliminar arguida e DECLARO EXTINTO o processo proposto por ONEIDE COSTA DE MOURA em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CAIXA SEGURADORA e COHAB, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios devidos ao patrono de cada ré, os quais fixo, em face do grau de zelo do profissional, do lugar da prestação do serviço, da natureza da causa, da sua importância, do trabalho realizado pelo advogado, do tempo exigido para o serviço e do valor atribuído à causa, tudo na forma do art. 20, § 4º, do CPC, em R\$ 1.000,00 (um mil reais) para cada uma, valor a ser atualizado até a data do pagamento segundo a variação da TR.

A exigibilidade consecutivos sucumbenciais devidos pela parte autora permanecerá suspensa enquanto perdurarem os requisitos que ensejaram a concessão da gratuidade da justiça. Sem custas, a teor do art. 4º, inciso II, da Lei nº 9.289/96."

Não há que se falar em reforma desta, tendo em vista que a mesma atacou todos os questionamentos, dando-lhe válido entendimento e fundamento.

Ante o exposto, voto por negar provimento à apelação.

Desembargador Federal Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle
Relator

Documento eletrônico assinado por **Desembargador Federal Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle, 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 **5378647v14** e, se solicitado, do código CRC **D0B81134**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle

Data e Hora: 24/10/2012 14:36

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO DE 24/10/2012
APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002440-96.2010.404.7108/RS
ORIGEM: RS 50024409620104047108

RELATOR : Des. Federal LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE

PRESIDENTE : Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle
PROCURADOR : Dr. Flávio Augusto de Andrade Strapason
APELANTE : ONEIDE COSTA DE MOURA
ADVOGADO : JANETE LEIVAS
APELADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
: CAIXA SEGURADORA S/A
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO
: GRANDE DO SUL-EM LIQUIDAÇÃO EXTRA-JUDICIAL -
COHAB/RS

Certifico que este processo foi incluído na Pauta do dia 24/10/2012, na seqüência 3, disponibilizada no DE de 10/10/2012, da qual foi intimado(a) o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, a DEFENSORIA PÚBLICA e as demais PROCURADORIAS FEDERAIS.

Certifico que o(a) 4ª TURMA, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TURMA, POR UNANIMIDADE, DECIDIU NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

RELATOR : Des. Federal LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE
ACÓRDÃO : Des. Federal LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE
VOTANTE(S) : Des. Federal LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE
: Des. Federal CANDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR
: Juíza Federal VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA

Simone Deonilde Dartora
Secretária

Documento eletrônico assinado por **Simone Deonilde Dartora, Secretária**, 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 **5440795v1** e, se solicitado, do código CRC **EAAF8F71**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Simone Deonilde Dartora
Data e Hora: 24/10/2012 11:26
