

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5007963-82.2016.4.04.7107/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA FEDERAL VÂNIA HACK
DE ALMEIDA

PROCURADOR: CLAUDIO DUTRA FONTELLA

SUSTENTAÇÃO ORAL PRESENCIAL: JUVENAL BALLISTA
KLEINOWSKI POR CLAUDETE OLIVEIRA DA SILVA

APELANTES: JULYANA BINKOSKI DA SILVA
(ABSOLUTAMENTE INCAPAZ (ART. 3º CC))

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (MPF)

APELANTE: CLAUDETE OLIVEIRA DA SILVA (TUTOR)
(AUTOR)

APELADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: OS MESMOS

Certifico que a 3ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 3ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL E DA PARTE AUTORA, PARA O FIM DE DETERMINAR À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL QUE PROCEDA À TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE N. 1710.0134.7339-2 PARA CLAUDETE OLIVEIRA DA SILVA E JULYANA BINKOSKI DA SILVA.

DETERMINADA A JUNTADA DO VÍDEO DO JULGAMENTO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA FEDERAL VÂNIA HACK DE ALMEIDA

VOTANTES: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO e JUIZ FEDERAL SÉRGIO RENATO TEJADA GARCIA MÁRCIA.

CRISTINA ABBUD, Secretária.

EMENTA

ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. OCUPAÇÃO. ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA. PRIORIDADE NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL.

1. Necessária, no caso concreto, a ponderação dos valores insculpidos nos dispositivos de regência do Programa Minha Casa Minha Vida e a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência, bem como a Política nacional de Proteção dos Direitos da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista, que se encontram em colisão.

2. Não há dúvidas quanto à caracterização da apelante como pessoa com deficiência e, portanto, beneficiária de prioridade na aquisição de imóvel integrante de programa habitacional público, como o descrito na inicial. Ademais, as autoras inserem-se no patamar de renda exigido para a aquisição do bem, inclusive estando inscritas no Cadastro do Programa Habitacional.

3. A Lei Brasileira de Inclusão das Pessoas com Deficiência representa o norte interpretativo do direito discutido nos autos, restando providos os recursos do Ministério Público Federal e da parte autora.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, dar provimento às apelações do Ministério Público Federal e da parte autora, para o fim de determinar à Caixa Econômica Federal que proceda à transferência da titularidade do contrato de financiamento de n. 1710.0134.7339-2 para CLAUDETE OLIVEIRA DA SILVA e JULYANA BINKOSKI DA SILVA, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 28 de janeiro de 2020.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de procedimento comum ajuizada em face da Caixa Econômica Federal objetivando a condenação da empresa pública federal a proceder à transferência do contrato de financiamento de n. 1710.0134.7339-2, celebrado por William Luis de Oliveira, para o nome das autoras. Processado o feito, foi proferida sentença de improcedência.

Apela o Ministério Público Federal afirmando, em síntese, que a situação dos autos é atípica, porquanto as autoras buscaram, por iniciativa própria, regularizar a ocupação do imóvel e que a sentença atacada deixou de ponderar as circunstâncias particulares do caso concreto. Aduz que a CEF, além de não aceitar a devolução dos imóveis administrativamente, quando ocorre desvio de finalidade não toma as medidas necessárias para retomar a posse de forma ágil e eficaz.

No caso em tela, afirma que o beneficiário abandonou o imóvel e, este permanecendo vazio sem providências imediatas efetivas por

parte da CEF, foi ocupado pela parte autora, que assumiu todos os encargos referentes ao bem. Refere que a análise da hipótese dos autos deve ser feita à luz dos princípios constitucionais do direito à moradia, da finalidade social da posse e propriedade e da boa-fé objetiva nas relações contratuais.

Relata que o MPF acompanha e apura as providências adotadas pela CEF em caso como este e que a conclusão é inequívoca de que a gestão do PMCMV é precária e ineficiente no que tange à fiscalização e destinação dos imóveis. Afirma, ainda, que a sentença deixou de considerar as características sui generis do grupo familiar que ocupa o imóvel em questão, porquanto a autora Julyana Binkoski da Silva, é portadora de transtorno do espectro autista e considerada pessoa com deficiência para todos os efeitos legais, encontrando-se amparada pelo Estatuto da Criança e do Adolescente e, sobretudo, pela Lei Brasileira de Inclusão.

Ante tais argumentos, requer a reforma da sentença, a fim de que a demanda seja julgada totalmente procedente. Apela a parte autora, requerendo seja reformada a sentença em virtude da proteção especial que a legislação pátria destina à demandante Julyana, menor e deficiente.

Apresentadas contrarrazões, vieram os autos. Parecer da Procuradoria Regional da República da 4ª Região foi acostado no ev. 04, opinando o douto Procurador Regional da República pela manutenção da sentença.

Tentativa de conciliação não logrou êxito, em face da negativa da Caixa Econômica Federal.

É o relatório.

VOTO

Da transferência do contrato de financiamento habitacional para o nome da autora Julyana Binkoski da Silva Conforme relatado, o imóvel situado na Rua Manoel Pedrotti, n. 4002, ap. 1231, Caxias do Sul/RS foi adquirido por William Luis de Oliveira junto à Caixa Econômica Federal através do contrato de n. 1710.0134.7339-2, por meio da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, destinado a mutuários de baixíssima renda), em outubro de 2014, tendo o mutuário posteriormente abandonado o imóvel.

As autoras, inscritas na Faixa 1 do PMCMV desde outubro de 2014, ao terem notícia do abandono do bem, decidiram ocupá-lo, solicitando à RGE o restabelecimento do fornecimento de energia elétrica e tomando outras providências.

Posteriormente, em face do manejo de ação de reintegração na posse por William, entraram em acordo verbal com este, que desistiu da ação, e assumiram a responsabilidade pelo pagamento dos encargos. A parte autora, sponte propria, juntamente com o mutuário, procurou a Caixa Econômica Federal com o intuito de proceder à transferência do financiamento, o que foi negado em virtude das diretrizes contratuais e das normais legais que regulam o Programa Minha Casa Minha Vida. Pouco depois, as ocupantes, ora autoras, receberam notificação oriunda da CEF solicitando a desocupação do imóvel e entrega das chaves.

Todavia, no exame do presente feito, devem ser consideradas as condições particulares da co-autora Julyana Binkoski da Silva, menor e portadora de transtorno do espectro autista, necessitando permanentemente da presença de um acompanhante (ev. 1,

ATESTMED6). Imperativa, portanto, neste plano recursal, a ponderação dos valores insculpidos nos dispositivos legais que aparentemente colidem no caso em tela. Efetivamente, a legislação de regência do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei n. 11.977/09) assim dispõe acerca da transferência de imóveis antes da quitação do financiamento:

“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: (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)

(...)

§ 5o Nas operações com recursos previstos no caput: (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

(...)

III – não se admite transferência inter vivos de imóveis sem a respectiva quitação. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

§ 6o As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV , quando em desacordo com o inciso III do 5o, serão consideradas nulas. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012) (grifos nossos) Colaciono as disposições contratuais quanto ao ponto, ressaltadas pela juíza de primeiro grau:

1. DA VENDA E COMPRA E PARCELAMENTO – O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) operação habitacional junto à

CAIXA para aquisição do imóvel descrito no campo “B1” no valor total indicado no campo “C4”, a ser quitado em 120 (cento e vinte) meses (...): I- subvenção pessoal e intransferível e, II – parcelamento pessoal e intransferível, a ser liberado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas obtido junto ao FAR. 1.1. O imóvel objeto do presente contrato é destinado à moradia própria do contratante e de sua família. O desvio desta finalidade importará no vencimento antecipado da dívida.

(...)

9. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA, RESCISÃO DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA E RETOMADA DO IMÓVEL – A dívida será considerada antecipadamente vencida, nas hipóteses: a) destinação do imóvel alienado que não para residência do beneficiário e de sua família; b) atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações ou falta de pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel; c) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA; d) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia; e) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real; f) incidência de ato de constrição judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia; g) declaração/informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES); h) propositura de ação, contra qualquer um do(s) DEVEDOR(ES), que ameace ou afete o imóvel em garantia; i) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato; j) remembramento dos lotes objeto do Programa, em conformidade com o disposto no Art. 36 da Lei 11.977/2009 e, k) abandono do imóvel. 9.1 O(s)

DEVEDOR(ES) obrigam-se a ocupar o imóvel adquirido no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura deste instrumento, sob pena de resolução do mesmo, de pleno direito, ficando a CAIXA, nesses casos, autorizada a declarar o contrato rescindido e alienar o imóvel a outro pretendente. 9.2. A desistência do imóvel, por iniciativa do(s) DEVEDOR(ES), devidamente comunicada à CAIXA, até 90 (noventa) dias após assinatura deste termo possibilita a rescisão contratual desde que: I – o imóvel tenha sido habitado pelo DEVEDOR(ES) e seus familiares; II – o contrato não tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis e, III – todas as obrigações e encargos relativos ao contrato e ao imóvel estejam em dia. 9.3. Nas hipóteses de desvio de finalidade ou transferência indevida do imóvel a terceiros fica possibilitada à CAIXA a rescisão de pleno direito deste instrumento contratual. 9.4. Nos termos do art. 7º da Lei nº 11.977/09, a ocorrência das situações previstas nas letras ‘a’ e ‘c’ do caput, implicará na imediata notificação ao(s) DEVEDOR(ES) para que proceda ao pagamento à vista, em dinheiro e no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do valor total da compra e venda, indicado no campo “C”. 9.5. O não pagamento do preço nas condições estipuladas neste instrumento implicará na resolução de pleno direito do contrato e consequente retroação da propriedade do imóvel em favor do VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO, consoante os termos do art. 4º, §7º da Portaria Interministerial nº 477/13, devendo ser-lhe restituída imediatamente a posse do bem, sob pena de caracterização de esbulho possessório. 9.6. Os valores pagos pelo beneficiário serão revertidos em favor do FAR a título de indenização pela ocupação do imóvel. (...)”

A magistrada, no entanto, deixou de analisar o teor das Leis 12.764/12 (Política Nacional de Proteção dos Direitos da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista) e 13.146/15 (Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência), sobre as quais ora me debruço. A pessoa com transtorno do espectro autista é considerada pessoa com deficiência e tem garantido seu direito à moradia e à residência protegida, conforme determina a Lei 12.764/12, verbis:

Art. 1º Esta Lei institui a Política Nacional de Proteção dos Direitos da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista e estabelece diretrizes para sua consecução.

(...)

§ 2º A pessoa com transtorno do espectro autista é considerada pessoa com deficiência, para todos os efeitos legais.

Art. 3º São direitos da pessoa com transtorno do espectro autista:

(..)

IV - o acesso:

(..)

b) à moradia, inclusive à residência protegida;

(grifos nossos) Pontuo as seguintes disposições da Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei n. 13.146/15), por elucidativas:

Art. 1º É instituída a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência), destinada a assegurar e a promover, em condições de igualdade, o exercício

dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania.

Parágrafo único. Esta Lei tem como base a Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, ratificados pelo Congresso Nacional por meio do Decreto Legislativo nº 186, de 9 de julho de 2008 , em conformidade com o procedimento previsto no § 3º do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil , em vigor para o Brasil, no plano jurídico externo, desde 31 de agosto de 2008, e promulgados pelo Decreto nº 6.949, de 25 de agosto de 2009 , data de início de sua vigência no plano interno.

(...)

Art. 9º A pessoa com deficiência tem direito a receber atendimento prioritário, sobretudo com a finalidade de:

(...)

VII - tramitação processual e procedimentos judiciais e administrativos em que for parte ou interessada, em todos os atos e diligências.

(...)

Art. 31. A pessoa com deficiência tem direito à moradia digna, no seio da família natural ou substituta, com seu cônjuge ou companheiro ou desacompanhada, ou em moradia para a vida independente da pessoa com deficiência, ou, ainda, em residência inclusiva.

§ 1º O poder público adotará programas e ações estratégicas para apoiar a criação e a manutenção de moradia para a vida independente da pessoa com deficiência.

§ 2º A proteção integral na modalidade de residência inclusiva será prestada no âmbito do Suas à pessoa com deficiência em situação de dependência que não disponha de condições de autossustentabilidade, com vínculos familiares fragilizados ou rompidos.

Art. 32. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, a pessoa com deficiência ou o seu responsável goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

I - reserva de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para pessoa com deficiência;

II - (VETADO);

III - em caso de edificação multifamiliar, garantia de acessibilidade nas áreas de uso comum e nas unidades habitacionais no piso térreo e de acessibilidade ou de adaptação razoável nos demais pisos;

IV - disponibilização de equipamentos urbanos comunitários acessíveis;

V - elaboração de especificações técnicas no projeto que permitam a instalação de elevadores.

§ 1º O direito à prioridade, previsto no caput deste artigo, será reconhecido à pessoa com deficiência beneficiária apenas uma vez.

§ 2º Nos programas habitacionais públicos, os critérios de financiamento devem ser compatíveis com os rendimentos da pessoa com deficiência ou de sua família.

§ 3º Caso não haja pessoa com deficiência interessada nas unidades habitacionais reservadas por força do disposto no inciso I do caput deste artigo, as unidades não utilizadas serão disponibilizadas às demais pessoas.

Art. 33. Ao poder público compete:

I - adotar as providências necessárias para o cumprimento do disposto nos arts. 31 e 32 desta Lei; e

II - divulgar, para os agentes interessados e beneficiários, a política habitacional prevista nas legislações federal, estaduais, distrital e municipais, com ênfase nos dispositivos sobre acessibilidade.

(grifos nossos) É de se assinalar, ainda, que a Convenção Internacional sobre Direitos das Pessoas com Deficiência, internalizada no ordenamento jurídico brasileira com status de emenda constitucional porquanto observado o disposto no §3º do art. 5º da Constituição Federal, estabelece em seu art. 1º o propósito daquele diploma internacional da seguinte forma:

Artigo 1 - Propósito

O propósito da presente Convenção é promover, proteger e assegurar o exercício pleno e equitativo de todos os direitos humanos e liberdades fundamentais por todas as pessoas com deficiência e promover o respeito pela sua dignidade inerente.

Pessoas com deficiência são aquelas que têm impedimentos de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, os quais, em interação com diversas barreiras, podem obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdades de condições com as demais pessoas. Destarte, sob esse cenário

normativo, o qual deve representar o norte interpretativo do direito discutido nos autos, não há dúvidas quanto à caracterização da apelante Julyana como pessoa com deficiência e, portanto, beneficiária de prioridade na aquisição de imóvel integrante de programa habitacional público, como o descrito na inicial. Ademais, as autoras inserem-se no patamar de renda exigido, inclusive estando inscritas no Cadastro do Programa Habitacional. Registre-se a evidente boa-fé das demandantes, que poderiam residir no imóvel sem qualquer importunação, porquanto adimplem os encargos, mas optaram por procurar a demandada na tentativa de regularizar o financiamento, o que levou a situação ao conhecimento da CEF e gerou a notificação de desocupação. Quanto à alegação de "burla ao sistema", entendo que não pode sobrepor-se à proteção que a legislação pátria confere à co-autora Julyana e à sua frágil e peculiar condição de pessoa com deficiência e adolescente. Destaco que a proteção aos hipossuficientes reflete inexorável tendência das legislações dos países democráticos. Assim, merecem provimento as apelações do Ministério Público Federal e da parte autora, devendo a Caixa Econômica Federal proceder à transferência da titularidade do contrato de financiamento de n. 1710.0134.7339-2 para CLAUDETE OLIVEIRA DA SILVA e JULYANA BINKOSKI DA SILVA. Da prioridade

Anote-se a prioridade na tramitação do feito, em observância ao disposto no art. 9º, VII, da Lei 13.146/15.

Dos consectários da sucumbência.

Considerando a procedência dos recursos de apelação, condeno a CEF ao pagamento das custas e de honorários advocatícios ao

patrono da parte autora, que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa, atualizáveis até o efetivo pagamento nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Dispositivo.

Ante o exposto, voto por dar provimento às apelações do Ministério Público Federal e da parte autora, para o fim de determinar à Caixa Econômica Federal que proceda à transferência da titularidade do contrato de financiamento de n. 1710.0134.7339-2 para CLAUDETE OLIVEIRA DA SILVA e JULYANA BINKOSKI DA SILVA.

VANIA HACK DE ALMEIDA, desembargadora relatora.