



Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível  
Nº CNJ : 0128407-30.2015.4.02.5101 (2015.51.01.128407-0)  
RELATOR : Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA  
APELANTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL  
ADVOGADO : BRUNO VAZ DE CARVALHO  
APELADO : LUIS FELIPE DA SILVA GUARIENTO  
ADVOGADO : FABIO LUCIANO DE ALMEIDA E SILVA  
ORIGEM : 23ª Vara Federal do Rio de Janeiro (01284073020154025101)

### EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TAXA DE OBRAS. COBRANÇA INDEVIDA. PRÁTICA ILEGAL E ABUSIVA. ART. 42 DO CDC. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. A questão a ser enfrentada refere-se à possibilidade de cobrança de "taxa de obra" após o prazo previsto para a sua conclusão, em contrato de compra e venda de unidade habitacional firmado dentro do Programa "Minha Casa Minha Vida" (MCMV), com a conseqüente inscrição nos órgãos de proteção ao crédito, em razão do não pagamento da taxa, bem como a apuração de responsabilidade da CEF pelo pagamento por danos morais.
2. A taxa de evolução de obra somente é devida pelo mutuário até a conclusão da construção da unidade habitacional de acordo com termos contratuais e não até a concessão do habite-se.
3. Uma vez acabada a construção, quando da celebração do contrato de financiamento, com a CEF, é indevida a cobrança da taxa de obra.
4. Embora haja a comprovação do pagamento a maior, o mutuário não faz jus à restituição desses valores em dobro, na esteira do entendimento manifestado pela jurisprudência do STJ, que pressupõe a má-fe do credor, que *in casu*, não foi demonstrada.
5. A reparação civil do dano moral, diversamente do que se verifica em relação ao dano patrimonial, não objetiva a recompor a situação jurídico-patrimonial do lesado, mas compensar alguma das violações às dimensões da dignidade humana, como a liberdade, a integridade físico-psíquica, solidariedade e a isonomia.
6. Diante da responsabilidade civil contratual assumida pela ré, a mutuária faz jus à indenização a título de danos morais, cuja definição por meio da noção de sentimento humano (dor, vexame, humilhação, ou constrangimento) é inadequada, sob pena de se confundir o dano com a sua (eventual) consequência.
7. Apelação conhecida e parcialmente provida.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Sexta Turma do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, dar parcial provimento ao apelo, na forma do relatório e voto do Relator constantes dos autos, que passam a integrar o presente julgado.

Rio de Janeiro, 10/10/2016 (data do julgamento).

**GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA**

Desembargador Federal

Relator



Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível  
Nº CNJ : 0128407-30.2015.4.02.5101 (2015.51.01.128407-0)  
RELATOR : Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA  
APELANTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL  
ADVOGADO : BRUNO VAZ DE CARVALHO  
APELADO : LUIS FELIPE DA SILVA GUARIENTO  
ADVOGADO : FABIO LUCIANO DE ALMEIDA E SILVA  
ORIGEM : 23ª Vara Federal do Rio de Janeiro (01284073020154025101)

### RELATÓRIO

1. Trata-se de apelação cível interposta pela Caixa Econômica Federal - CEF - contra sentença proferida pela Juíza da 23ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, no bojo de ação de procedimento ordinário ajuizada por Luis Felipe da Silva Guariento em face da ora apelante, com pedido de antecipação de tutela *inaudita altera parte*, requerendo seja declarada a inexistência de débito, bem como seja determinado ao réu a se abster de cobrar taxa de evolução de obra e inscrever o nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito, sob pena de multa diária, mais o pagamento de reparação por danos morais.

Em sua petição inicial, o autor alega ter adquirido a unidade habitacional 404, bloco 6 do Empreendimento Park Renovare, situado a Rua Josué de Barros, nº 99, Campo Grande, Rio de Janeiro -RJ, pertencente ao "Programa Minha Casa Minha Vida", do Governo Federal, junto a Construtora Novolar LTDA com financiamento pela Caixa Econômica Federal do valor de cem mil oitocentos e vinte e seis reais e onze centavos. Aduz ter recebido boletos referentes ao financiamento em valor diverso das prestações contratuais. Irresignado, o autor compareceu a agência da ré onde obteve a informação de que tratava-se de taxa de evolução de obra, devida pelo mutuário até que a construção fosse concluída, não sendo abatido em seu saldo devedor. Assim, sustentou o autor não ser devida a referente taxa pelo empreendimento já estar construído a época de sua aquisição.

2. Após o regular processamento do feito, o pedido inicial foi julgado procedente, por sentença, para:

- "(i) declarar a inexistência de débito em razão da cobrança da taxa de obra,*
- (ii) que a ré se abstenha de cobrar taxa de evolução de obra e inscrever o nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito em razão da citada taxa, e*
- (iii) condeno, ainda, a indenizar o autor pelo dano moral sofrido em R\$4.000,00, além da obrigação de restituir em dobro o que foi indevidamente pago.*

Como razões de decidir, a magistrada de origem entendeu que a cobrança da taxa é devida somente até a conclusão da obra e que houve dano moral diante da inscrição indevida do nome do autor nos cadastros de restrição ao crédito (fls. 134/127).

3. Em suas razões de apelação, a CEF pugna pela reforma da sentença. Inicialmente traça considerações sobre o Programa MCMV e sobre o contrato celebrado com o autor, alegando ausência de abuso ou ilegalidade, pois a "taxa de evolução de obra" é apenas uma forma de viabilizar a venda de imóveis "na planta" com todos os benefícios sociais que advém disto.



Afirma que a obra atingiu sua execução em 16 de dezembro de 2015, mas dependia do envio de documentação operacional da construtora para fins de liberação dos 2% finais do financiamento, entrando o contrato na fase de amortização, mas que o magistrado entendeu outra data provável para a concessão do habite-se. Por fim, argumenta não haver respaldo para o pagamento de reparação por danos morais, pois não estão presentes todos os elementos caracterizadores do dever de indenizar, destacando a não aplicabilidade do art. 42 do CDC, que trata da devolução em dobro. Pugna pelo acolhimento de seu apelo com a reforma da sentença (fls.130/146).

4. Publicada a sentença e apresentadas as contrarrazões (fls. 151/156), subiram os autos a este TRF para apreciação do recurso, não sendo necessário dar vista ao membro do Ministério Público Federal, por não se tratar de hipótese do art. 178 do NCPC.

É o relatório. Peço dia para julgamento.

**GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA**

Desembargador Federal

Relator



Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível  
Nº CNJ : 0128407-30.2015.4.02.5101 (2015.51.01.128407-0)  
RELATOR : Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA  
APELANTE : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL  
ADVOGADO : BRUNO VAZ DE CARVALHO  
APELADO : LUIS FELIPE DA SILVA GUARIENTO  
ADVOGADO : FABIO LUCIANO DE ALMEIDA E SILVA  
ORIGEM : 23ª Vara Federal do Rio de Janeiro (01284073020154025101)

### VOTO

1. Conheço da apelação cível, porque presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

2. A questão a ser enfrentada refere-se à possibilidade de cobrança de "taxa de obra" após o prazo previsto para a sua conclusão, em contrato de compra e venda de unidade habitacional firmado dentro do Programa "Minha Casa Minha Vida" (MCMV), com a conseqüente inscrição nos órgãos de proteção ao crédito, em razão do não pagamento da taxa, bem como a apuração de responsabilidade da CEF pelo pagamento por danos morais.

3. A sentença guerreada não carece de reforma, conforme será analisado adiante.

4. No mérito, o autor em 30/04/2014 adquiriu da empresa CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, a unidade habitacional 404 do bloco 6 do empreendimento denominado Park Renovare, localizado sito a Rua Josué de Barros, 99, Campo Grande. Posteriormente, firmou contrato de compra e venda de unidade habitacional, com alienação fiduciária, vinculado ao Programa social Minha Casa Minha Vida, com financiamento pela Caixa Econômica Federal.

Com efeito, nesse tipo de contrato existem duas fases distintas: a fase de construção, onde a movimentação dos créditos das parcelas e o pagamento das taxas encargos é movimentada por conta aberta para este fim, e a fase de amortização, iniciada com o término do cronograma de obras, passando a ser devido o pagamento de prestação mensal, com amortização do saldo devedor.

5. Analisando a questão com a proximidade que lhe é peculiar, pode a magistrada inferir que:

*"Da narrativa trazida aos autos, em especial do que foi dito pelas partes em audiência, ficou claro a esta magistrada que são verídicas as alegações finais do autor em audiência no sentido de que "o autor adquiriu a unidade em abril de 2014 e que a obra já estava concluída, uma vez que no empreendimento já haviam moradores desde 2010 e que em dezembro de 2015 provavelmente foi concedido o habite-se, de modo que a taxa de obra não deveria ser cobrada, tendo em vista a conclusão da obra"."*

6. Com efeito, "A taxa de evolução de obra é devida pelo mutuário até a conclusão da construção, pelos próprios termos contratuais apontados na contestação - e não até a concessão do habite-se." Assim, a magistrada conclui que "A construção, por sua vez, já estava pronta quando da aquisição do imóvel pelo autor. Assim, indevida a cobrança da taxa de obra."



7. A corroborar o entendimento do juízo, destaque-se que o Ministério Público Federal, atuando na proteção de interesses homogêneos, sociais, difusos e coletivos, vem combatendo tal prática por meio de recomendações e ajuizamento de ações civis públicas (ACP 0803728-44.2015.4.05.8300, processada na 10ª Vara Federal em Pernambuco), aduzindo para tal que está ocorrendo violação de direito previsto no artigo 6º, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a medida configuraria prática abusiva vedada pelo artigo 39, V, do Código de Defesa do Consumidor, pelo que ficam afastadas as teses da apelante, na tentativa de reformar o julgado.

8. A questão, agora, cinge-se em saber se o direito à restituição deve ser regido nos termos do Código Civil de 2002, ou se merece aplicação o artigo 42, parágrafo único, do CDC.

Aqui, verifica-se ser indevida a aplicação do art. 42, parágrafo único, do CDC. Ora, a para a incidência do CDC à presente relação contratual, como já se manifestou a jurisprudência, se faz necessária a comprovação das alegações, pelo mutuário, mormente no que tange à má-fé do agente financeiro. Nesse sentido, vale registrar a orientação preponderante do STJ acerca deste tema no sentido de que “*a devolução em dobro dos valores pagos a maior pelo mutuário é cabível apenas quando demonstrada má-fé*”.

No caso em tela, comprovados os pagamentos a maior pelo autor, não restou caracterizada a expressa má fé da instituição financeira, tornando incabível a aplicação da penalidade prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC ao caso concreto, pelo que se reforma o julgado, nesse aspecto.

9. Quanto ao dano moral, importante ressaltar que Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, X, consagra expressamente o direito a indenização pelo dano moral decorrente da violação da intimidade, da vida privada, da honra e imagem das pessoas. Tal direito decorre da própria dignidade, aí compreendida não só a da pessoa humana, mas aquela inerente ao direito da personalidade da pessoa natural ou jurídica.

Relativamente ao tema da responsabilidade civil, e segundo o disposto no artigo 159 do Código Civil de 1916, reproduzido parcialmente pelo art. 186 do CC/2002: “*Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano*”.

Portanto, devem ser observados os requisitos para a existência da responsabilidade civil, quais sejam, a existência de uma ação ou omissão por parte do agente; a ocorrência de um dano seja ele qual for (material ou moral), causado pela ação de um agente ou terceiro por quem o imputado responde; e por último o nexo de causalidade, que é o vínculo existente entre a ação e o dano causado. Sem a existência de tais requisitos da responsabilidade civil não existe um dano a reparar.

Frise-se que a reparação civil do dano moral, diversamente do que se verifica em relação ao dano patrimonial, não visa a recompor a situação jurídico-patrimonial do lesado, mas sim à definição de valor adequado, em razão de alguma das violações às dimensões da dignidade da pessoa humana, no caso, da pessoa jurídica, como a liberdade, a integridade físico-psíquica, a solidariedade, a isonomia e o crédito, pois o fim da teoria em análise não é apagar os efeitos da lesão, mas reparar os danos. A configuração do dano moral, em várias situações, decorre apenas da prática do ato com repercussão na vítima, tratando-se de hipótese que independe de comprovação de abalo a bem jurídico extrapatrimonial. Com efeito, conforme atesta a doutrina de direito civil, os danos morais, ao contrário dos materiais, decorrem da lesão a algum dos aspectos atinentes à dignidade humana. A repercussão de tais lesões na personalidade da vítima nem sempre é de fácil liquidação. Contudo, tal é a gravidade da lesão à dignidade, segundo à ordem constitucional, que se admite presumível o dano moral pelo simples fato da lesão, independentemente da



sua efetiva comprovação.

Com efeito, os documentos carreados aos autos dão conta de que ao autor foi exigida cobrança indevida, violando os normas do contrato de financiamento para aquisição de imóvel e ainda teve seu nome inserido nos cadastros de proteção ao crédito, necessitando de providência judicial para alvejar o que lhe era devido se fossem respeitados os termos contratuais, fatos estes que se mostram suficientes para comprovar a existência de dano moral, sendo devida e justa a obrigação de indenizar que se mantém.

10. Ante o exposto, **conheço e dou parcial provimento à apelação** para excluir da sentença a determinação do pagamento em dobro, com base no art. 42 do CDC, mantendo, no mais, o julgado.

É como voto.

**GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA**

Desembargador Federal

Relator