



Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível  
Nº CNJ : 0503455-19.2015.4.02.5101 (2015.51.01.503455-1)  
RELATOR : Desembargadora Federal SALETE MACCALÓZ  
APELANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A E OUTROS  
ADVOGADO : ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA E OUTROS  
APELADO : RICHELE DOS SANTOS MEDEIROS  
ADVOGADO : ALVARO PASCHOAL PINHEIRO  
ORIGEM : 11ª Vara Federal do Rio de Janeiro (05034551920154025101)

### EMENTA

#### ADMINISTRATIVO. DESCONSTITUIÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO.

1. Cuida-se de apelação interposta por MRV Engenharia e Participações S/A e Construtora Novolar S/A, que objetiva o não cabimento da rescisão contratual de compra e venda do imóvel, e de apelação da CEF que objetiva a limitação da devolução dos valores efetivamente desembolsados pelo requerentes, em síntese.
2. Verifica-se que a entrega do imóvel ocorreu em 10.11.2014. A certidão de habite-se foi liberada em 01/12/2015. Esta certidão é ato que autoriza a utilização da construção destinada à habitação. As rés são responsáveis pela liberação do habite-se que deve coincidir com a entrega das chaves.
3. O atraso na entrega do imóvel e a falta de deflagração da segunda fase do negócio jurídico constitui situação apta a justificar a rescisão do contrato de financiamento pretendida pela autora, com a restituição dos valores por ela pagos à ré sob este título.
4. Tendo em vista que o dano moral existe sempre que alguém aflige o outro injustamente, causando-lhe prejuízos, tem a parte autora direito à indenização, conforme determinado na sentença.
5. Quanto à devolução do imóvel, dou provimento parcial à apelação das rés para que a parte autora seja obrigada a restituir o imóvel, objeto da demanda, tendo em vista que a sentença desconstituiu o contrato de financiamento imobiliário.
6. Apelações das rés parcialmente providas para que a parte autora seja obrigada a restituir o imóvel, objeto da demanda.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas: Decidem os membros da 6ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, *dar parcial provimento* aos recursos, na forma do voto da Relatora.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2016 (data do julgamento).

**SALETE Maria Polita MACCALÓZ**

**Relatora**



Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível  
Nº CNJ : 0503455-19.2015.4.02.5101 (2015.51.01.503455-1)  
RELATOR : Desembargadora Federal SALETE MACCALÓZ  
APELANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A E OUTROS  
ADVOGADO : ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA E OUTROS  
APELADO : RICHELE DOS SANTOS MEDEIROS  
ADVOGADO : ALVARO PASCHOAL PINHEIRO  
ORIGEM : 11ª Vara Federal do Rio de Janeiro (05034551920154025101)

## RELATÓRIO

Trata-se de apelações interpostas por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A E OUTRO e pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objetivando a reforma da sentença (fls. 232/246), proferida na ação ordinária, ajuizada por Richele dos Santos Medeiros, que pretende a rescisão contratual de compra e venda do imóvel com reembolso de valores pagos, bem como o cabimento de indenização moral.

Na sentença, foram julgados procedentes em parte os pedidos, com fulcro no artigo 487, I, do Código de Processo Civil/2015, para condenar as duas primeiras rés – MRV Engenharia e Participações e Construtora Novolar: 1) na obrigação de rescindir o contrato de compra e venda do imóvel situado na Rua José de Barros, lote 2, bloco 3, apartamento 402, Campo Grande, 2) a restituírem à autora os valores pagos a título de sinal e prestações anteriores à celebração do contrato de financiamento, ou seja, até julho/2012; 3) a pagarem a autora os valores correspondentes à compra de móveis/armários sob medida para o imóvel em epígrafe, descrito no documento de f. 86, a título de dano material; 4) a pagarem R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) a título de danos morais, a serem repartidos entre as duas primeiras rés. Condenou, ainda, a CEF na obrigação de fazer consistente em rescindir o contrato de financiamento habitacional, restituindo os valores pagos a título de financiamento.

Em razões recursais (fls. 253/272), afirmam que a apelada recebeu o imóvel em 10 de novembro de 2014, conforme o termo de recebimento, não devendo se falar em rescisão contratual, pois não houve atraso na entrega. Alegam que não há desequilíbrio contratual entre as partes para o desfazimento do contrato. Sustentam que caso o contrato seja desfeito, será por culpa exclusiva da apelada, devendo a retenção quantia paga ficar em percentual maior para a construtora, em razão do desfazimento do contrato. Requerem a devolução das chaves imediatamente, caso a sentença seja mantida. Afirmam que os valores despendidos com o sinal dado em pagamento devem ser integralmente retidos pela apelante. Aduzem a condenação da apelada à aplicação da multa contratual de 8% do valor do contrato, conforme a cláusula 7ª do contrato de compra e venda. Pleiteiam a retenção de das arras em 20% do valor efetivamente pago a título de parcelas mensais. Por fim, requerem a redução da indenização em danos morais, com base na razoabilidade.

Por sua vez, a Caixa Econômica Federal, em suas razões recursais (fls. 283/294),



alega que a recorrida, apesar de pretender rescindir os contratos firmados, está ocupando o imóvel há quase dois anos, esclarecendo que não deveria ter aceitado as chaves e ocupado o imóvel todo esse tempo. Sustenta que a r. sentença não se manifestou sobre a desocupação do imóvel. Argumenta a sua ilegitimidade em relação aos vícios de construção. Por fim, requer a limitação da devolução dos valores efetivamente desembolsados pelo requerentes, considerando o longo tempo de ocupação ou fruição do imóvel, sem qualquer contrapartida.

Contrarrazões da parte autora (fls. 303/308).

É o relatório. Peço dia.

**SALETE MACCALÓZ**  
**Relatora**



---

Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível  
Nº CNJ : 0503455-19.2015.4.02.5101 (2015.51.01.503455-1)  
RELATOR : Desembargadora Federal SALETE MACCALÓZ  
APELANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A E OUTROS  
ADVOGADO : ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA E OUTROS  
APELADO : RICHELE DOS SANTOS MEDEIROS  
ADVOGADO : ALVARO PASCHOAL PINHEIRO  
ORIGEM : 11ª Vara Federal do Rio de Janeiro (05034551920154025101)

## VOTO

Cuida-se de apelação interposta por MRV Engenharia e Participações S/A e Construtora Novolar S/A, que objetiva o não cabimento da rescisão contratual de compra e venda do imóvel, a condenação em multa contratual de 8% do valor do contrato, e retenção de das arras em 20% do valor efetivamente, bem como pleiteiam a redução da indenização em danos morais. Cuida-se, ainda, de apelação interposta pela Caixa Econômica Federal que objetiva a reforma da r. sentença para que se manifeste sobre a desocupação do imóvel pela apelada, bem como argumenta a sua ilegitimidade por ato da construtora em relação aos vícios de construção e a limitação da devolução dos valores efetivamente desembolsados pelo requerentes.

Como se observa dos documentos acostados aos autos, foi celebrado um contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para a construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos FGTS – Pessoa Física entre a parte autora e as rés, no qual a Caixa Econômica Federal é a credora/fiduciária.

Nestas condições, cabe aqui uma análise mais detida da posição do agente financeiro que tem a função de gerir os recursos captados do trabalho (FGTS) e de poupança populares, celebrando contratos de mútuo com cidadãos possibilitando a construção de unidades habitacionais. Assim, por sua intermediação entre construtores e adquirentes, é remunerado pelo negócio jurídico do mútuo, além de dispor dos recursos captados até a efetivação dos pactos mutuários.

Tem-se que, em função desta posição conferida pelo sistema, o agente financeiro deve uma contraprestação ao corpo social. Por conseguinte, têm os mutuantes do sistema financeiro de habitação o dever jurídico de zelar e fiscalizar pela aplicação do “quantum” mutuado, visto que são gestores de recursos alheios. De outra forma, conferir-se-ia ao agente financeiro um benefício, que seria a gestão de recursos alheios e a celebração de contratos de mútuo, sem o respectivo dever, a corresponsabilidade pela efetividade dos recursos mutuados, isto é, a fiscalização da produção de unidades habitacionais dentro do prazo estipulado.

A CEF alega a sua ilegitimidade passiva *ad causam* por ser apenas um agente financiador do contrato de mútuo, não tendo legitimidade pela solidez da obra ou prazo de entrega.

Assim, sem prejuízo das responsabilidades específicas definidas em lei para o



incorporador e a empresa construtora, caberá ao agente financeiro vistoriar e fiscalizar as obras para efeito de comprovação da aplicação dos recursos do empréstimo em conformidade com os projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pelo empresário.

Contudo, a fiscalização e a vistoria não se limitam a verificar se a empresa construtora está cumprindo o cronograma para posterior liberação de verbas. É muito mais abrangente. Se assim não fosse, bastaria confrontar o tempo de construção da obra com o cronograma.

Com efeito, face o caráter social dos empreendimentos financiados pela instituição bancária gestora dos recursos, estas também estão comprometidas com sua consecução, de maneira solidária com o construtor, resguardando-se os adquirentes.

Portanto, a Caixa Econômica Federal responde solidariamente por eventuais vícios na construção, bem como, no atraso da obra e na entrega das chaves, uma vez que pelo pacto contratual lhe caberia diligenciar para que o negócio jurídico não fosse cumprido de forma deficiente, evitando que onerar o adquirente, mutuário no empréstimo.

Aliás, o Egrégio Superior Tribunal, também, vem entendendo que em se tratando de empreendimento de natureza popular, o agente financeiro é parte legítima para responder, solidariamente, por ato ilícito na construção de imóvel cuja obra foi por ele financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, tendo provido o empreendimento e negociado diretamente com a construtora, dentro de programa de habitação popular.

A parte autora celebrou, em 05.11.2009, contrato de promessa de compra e venda com a Construtora Novolar Ltda, intermediado por MRV empreendimentos S/A. Para o financiamento do imóvel foi celebrado um contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, assinado em 31/07/2012, regidos pelo Programa “Minha Casa, Minha Vida”, para a aquisição do imóvel situado na Rua José de Barros, lote 2, bloco 3, apartamento 402, Campo Grande.

Na inicial, afirma que o prazo dado para entrega do imóvel foi alterado sucessivas vezes, até a data final de 31.12.2014, bem como houve uma série de problemas estruturais no imóvel que resultaram na inutilidade dos móveis e armários adquiridos sob medida, no valor de R\$ 19.239,54, em setembro/2012, na medida em que não são aproveitáveis em outro imóvel, requerendo a sua rescisão e a reparação do dano.

A data da entrega do imóvel marcada pela construtora era de 15 meses após a assinatura do contrato de financiamento com a CEF, que ocorreu em 31/07/2012, sendo a data final em **outubro/2013**, conforme cláusula quinta, fl. 69/70.

No contrato de financiamento da CEF, o prazo da entrega era de 21 meses a partir da assinatura que ocorreu em julho/2012, sendo a **data final em abril/2014**. A autora afirma que o prazo poderia ser estendido até dezembro/2014.

Verifica-se que a entrega do imóvel ocorreu em 10.11.2014 (fls. 148/151), assinado pelo autor. Entretanto, a certidão de “**habite-se**” foi liberada em 01/12/2015 (fls. 221/222). Esta certidão é um ato emanado pela Secretaria de Urbanismo, que autoriza a utilização da construção destinada à habitação. Assim, as rés são responsáveis pela liberação do habite-se que deve coincidir com a entrega das chaves.



Conforme esclarecido na sentença, o atraso na entrega do imóvel e a falta de deflagração da segunda fase do negócio jurídico constitui situação apta a justificar a rescisão do contrato de financiamento pretendida pela autora, com a restituição dos valores por ela pagos à ré sob este título, nos moldes do previsto no artigo 475 do Código Civil. Não se pode obrigar uma das partes contratantes a se manter vinculada a negócio jurídico no qual há nítida afronta à boa fé objetiva e, por consequência, à necessária confiança de que cada um arcará com o dever que lhe foi estabelecido no contrato.

Quanto à devolução do imóvel, deve ser acrescentado na sentença que a parte autora deve restituir o imóvel, objeto da demanda, tendo em vista que foi desconstituído o contrato de financiamento imobiliário.

Em relação aos danos materiais, assiste razão à autora, pois houve uma série de problemas estruturais, bem como o fato de ter adquirido móveis e armários sob medida, no valor de R\$ 19.239,54. Assim, conforme determinado na sentença, devem ser restituídos os valores pagos a título de sinal e prestações anteriores à celebração do contrato de financiamento, ou seja, até julho/2012 pela construtora, bem como a CEF deve restituir os valores pagos a título de financiamento.

Em relação aos danos morais, observa-se que o arbitramento deve ser feito com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível socioeconômico do autor e, ainda, ao porte econômico do réu, observando-se os critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso. Assim, tendo em vista que o dano moral existe sempre que alguém aflige o outro injustamente, causando-lhe prejuízos, tem a parte autora direito à indenização, uma vez que a indefinição quanto à entrega do imóvel adquirido, para fins de moradia, causou-lhe ofensa à dignidade, à realização do sonho de morar em casa própria. Foi arbitrado o pagamento da indenização, corretamente na sentença, no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) a título de danos morais, a serem repartidos entre as duas primeiras rés. A CEF foi excluída da indenização, pois a autora apenas não formulou pedido de reparação de danos em relação à instituição financeira.

Do exposto, *dou provimento parcial* à apelação das rés para que a parte autora seja obrigada a restituir o imóvel, objeto da demanda.

É como voto.

**SALETE MACCALÓZ**  
Relatora