



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

Nº CNJ	: 0008559-88.2011.4.02.5101
RELATOR	: DESEMBARGADOR FEDERAL GUILHERME COUTO DE CASTRO
APELANTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO	: AURIVAL JORGE PARDAUIL SILVA E OUTROS
APELADO	: VAGNER SANTOS LOUREIRO
ADVOGADO	: ESTER DE SÁ CALVANO E OUTRO
ORIGEM	: TERCEIRA VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO (201151010085599)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF atacando a sentença (fls. 228/232) que *julgou procedente em parte* o pedido de VAGNER SANTOS LOUREIRO, para condenar a Ré à rescisão do contrato de financiamento habitacional, com a restituição das parcelas e demais despesas pagas pelo Autor, no valor de R\$ 18.099,58, além do pagamento de R\$ 5.000,00 a título de danos morais. Foi, ainda, deferida a antecipação dos efeitos da tutela, para determinar a imediata retirada do nome do Autor dos cadastros de inadimplentes, e condenada a CEF em honorários sucumbenciais de 10% do valor da condenação.

Narra a petição inicial que o Autor adquiriu em 2008 o imóvel pertencente à CEF, através de contrato de compra e venda e alienação fiduciária, ciente de que estava ocupado por terceiros e que teria de arcar com os ônus de sua retirada, e, para tanto, propôs a respectiva ação de imissão de posse (n.º 0019094-81.2009.8.19.0205). Entretanto, seu pedido foi julgado improcedente, em sentença transitada em julgado, tendo o juízo acolhido a tese de usucapião arguida em defesa pelos ocupantes, que residiriam no imóvel pelo menos desde 2002, sem qualquer oposição. Assim, ao não lograr êxito em imitir-se na posse do imóvel, o Autor enviou à CEF o pedido de distrato em fevereiro de 2011, cessando o pagamento das prestações mensais, e a CEF disse que lhe daria resposta até 10.06.2011, o que não ocorreu. Além disso, mesmo ciente do pedido de distrato, a credora também incluiu o nome do Autor em cadastros de proteção ao crédito,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

prejudicando o Autor, que já teve frustrada sua tentativa de aquisição do imóvel, e agora nem sequer pode obter outro financiamento, por estar com restrição de crédito, prejudicando seus planos de casamento e de aquisição da casa própria. Daí o pedido de que sejam ressarcidos os prejuízos materiais sofridos, com as despesas do contrato e a devolução das prestações já pagas, no valor certo de R\$ 18.099,58, além de danos morais.

A sentença considerou que, tendo sido declarado por sentença a usucapião do imóvel, com efeitos retroativos à 25.03.2007, data em que o ocupante preencheu os requisitos para a usucapião especial urbana, a venda do imóvel pela CEF, em 2008, configurou alienação a *nom domino*, e deve responder pela evicção (arts. 447 e 449 do CC). Além disso, apontou que, apesar do pedido administrativo de distrato e de ter sido notificada da reclamação apresentada perante o PROCON, a Ré manteve o nome do Autor em cadastros restritivos de crédito, pelo que cabe a indenização por danos morais.

Em seu recurso (fls. 240/244), a CEF sustenta que não há usucapião reconhecida ou declarada pelo juízo estadual, mas mera improcedência do pedido de imissão na posse, sendo certo que a ação de usucapião obedece a rito processual específico; assim, não houve alienação a *nom domino*, e é inadmissível a aplicação de efeitos retroativos à decisão judicial que meramente julgou improcedente o pedido possessório, ao apenas reconhecer a posse do atual ocupante; não pode ser cancelado o ato jurídico perfeito celebrado entre as partes; deve ser observado o princípio da força obrigatória dos contratos; não foi alegado qualquer vício de consentimento no contrato, cujo objeto é lícito e foi obedecida a forma legal. Assim, requer a reforma da sentença e que seja julgado improcedente o pedido.

Contrarrazões do Autor, pelo desprovimento do recurso, ressaltando que o contrato já foi rescindido pela CEF em sede administrativa, bastando apenas à CEF restituir o restante dos valores pagos, além dos danos morais (fls. 272/273).

É o relatório.

GUILHERME COUTO DE CASTRO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

Desembargador Federal - Relator

mfb

VOTO

A apelação não merece ser provida, *data venia*. A d. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, que passam a integrar o presente voto, evitando-se transcrição, e pelos que se lhe acrescem, na forma adiante alinhada.

A rigor, a CEF, diante de seus próprios argumentos, parece nem ter interesse em recorrer.

A hipótese é de imóvel vendido diretamente pela CEF (fls. 28/41), em setembro de 2008, após tê-lo adjudicado em execução extrajudicial promovida em face do mutuário anterior, em janeiro de 1999 (cf. certidão do RGI de fls. 49). No contrato de venda celebrado com o Autor, havia cláusula expressa dispondo que o adquirente tinha plena ciência de que o imóvel estava ocupado, e que ficaria a seu encargo as providências de desocupação (fl. 30, cláusula sétima).

Entretanto, a CEF, embora proprietária desde 1999, nada fez com relação ao imóvel até vendê-lo em 2008 ao Autor. E assim, como será exposto, descuroou-se de informar ao comprador a situação exata do bem vendido. O atual ocupante do imóvel o adquiriu em 2002 do mutuário anterior (cf. fls. 86 e 89/92), e o ocupava sem ser importunado pela CEF, tendo, inclusive, celebrado acordo para quitação das despesas condominiais atrasadas (cf. depoimentos colhidos em audiência naqueles autos, fls. 138/141).

Ou seja, a CEF transferiu o imóvel ocupado por terceiros há muitos anos, aparentemente tendo ficado inerte, nesse tempo (permitindo com seu descuido a possibilidade de alegação de usucapião, como veio a ocorrer), e deixou de informar o adquirente da real situação do bem e das dificuldades que porventura teria de enfrentar para efetivamente dele usufruir.

Dessa forma, diante da sentença de improcedência do pedido de imissão na posse, proferida em dezembro de 2010 (fls. 143/144, transitada em julgado em 16.04.2012, cf. andamento processual respectivo),



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

acolhendo - como fundamento - a tese de usucapião especial urbano defendida pelos atuais ocupantes, o adquirente cessou o pagamento das prestações mensais no mesmo mês (fl. 192), e requereu formalmente o distrato em fevereiro de 2011 (fl. 148).

Não obstante, a CEF já incluía seu nome em cadastros de restrição ao crédito, desde o primeiro mês de inadimplência (dezembro de 2010 - fls. 170/171), inicialmente de maneira regular, em razão do não pagamento da prestação naquele período (fl. 192). Entretanto, mesmo depois do pedido escrito de distrato, não apenas manteve o nome do Autor negativo no SPC/SERASA, como ainda o incluiu novamente junto ao CADIN, em maio de 2011.

Insatisfeito com toda essa situação, e com a demora da CEF em lhe dar uma resposta, o Autor procurou o PROCON em maio daquele ano (fls. 45/46), mas não obteve a solução para o problema.

Finalmente, em 03 de junho de 2011, a CEF anuiu expressamente à possibilidade de distrato, enviando carta ao Autor neste sentido, avisando-o de que a conclusão do procedimento se daria até o dia 10.06.2011 (fl. 42).

Sem obter a resposta no prazo assinado, o Autor propôs esta ação em 20 de junho de 2011, e a CEF, mesmo após ter sido citada, e depois de oferecida contestação impugnando a possibilidade de rescisão contratual, ao final autorizou administrativamente o distrato, como se vê às fls. 210/212, em agosto de 2011, tendo espontaneamente pago o valor de R\$ 6.186,43 (fls. 207/208), depositado diretamente na conta do Autor.

Dessa forma, verifica-se que o apelo da CEF é contraditório ao questionar a possibilidade de desfazimento do contrato, apesar de ela mesma já ter anuído a tal possibilidade na esfera administrativa, devolvendo parte dos valores pleiteados nesta ação.

A rigor, portanto, o recurso nem sequer deveria ser conhecido, pois o único aspecto ali discutido, relativo à própria possibilidade de desfazimento/anulação do contrato, já foi reconhecido pela Ré, o que configura prática de ato incompatível com a vontade de recorrer (art. 503, parág. único, do CPC).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

Em todo caso, é devida a restituição dos valores pagos pelo adquirente do imóvel, cujo total pleiteado na petição inicial (e discriminado à fl. 47) nem sequer foi concretamente impugnado pela CEF em contestação, ou mesmo agora no apelo.

Diante desse quadro, é de todo desnecessário discutir os efeitos da sentença que julgou improcedente o pedido de imissão na posse do adquirente, pois a própria CEF, repise-se, já concordou administrativamente com a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos pelo Autor (fls. 210/212).

De todo modo, a rigor, cabe assinalar que a sentença proferida na ação de imissão na posse, embora tenha acolhido - como fundamento para a improcedência - a tese de usucapião, expressamente ressaltou que os ocupantes deveriam buscar esse reconhecimento (usucapião) na via própria (fls. 143/144). E não poderia ser de outra forma, pois a CEF nem sequer integrou a lide e a sentença lá proferida não constitui título hábil a ser levado ao registro imobiliário.

Não obstante, a CEF efetivamente descuidou do dever de informar o adquirente da real situação do imóvel, e tal informação é essencial à celebração do negócio, pois, do contrário, tivesse o Autor conhecimento de todas as dificuldades que encontraria, certamente não teria adquirido o bem.

A hipótese, portanto, é de erro (art. 138 do Código Civil) ou até de dolo, pela omissão intencional da vendedora quanto à situação do imóvel e do tempo da ocupação irregular (art. 147 do Código Civil), induzindo o adquirente em erro substancial, sem o qual o negócio jamais se efetuariá. Afinal, foi essencial à compra do imóvel que o adquirente, mesmo que tivesse o transtorno de retirar o ocupante, assim previsto no contrato, não seria surpreendido com a demonstração de que a CEF nada fizera, e com o acolhimento da tese de usucapião (anterior à própria alienação - e nesse caso gerando evicção) a lhe obstar o seu direito de imitir-se na posse do bem, tornando letra morta o contrato celebrado entre as partes.

O contrato, portanto, é anulável (ou pelo art. 138 ou pelo art. 145 do CC), embora a sentença o tenha “rescindido”, adotando a terminologia empregada pelo próprio Autor na petição inicial, e não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

impugnada pela CEF. E a situação efetivamente, também se amolda à hipótese de evicção, diante das assertivas do juiz estadual, que afirmou que já não existia o direito transferido (arts. 447 a 457 do CC). Correta, assim, a condenação da Ré à devolução de todos os valores pagos pelo Autor para a celebração do negócio, inclusive as prestações do financiamento, tudo devidamente corrigido e acrescido dos juros moratórios legais.

Nesta linha, o próprio setor administrativo da CEF listou como valores passíveis de devolução as prestações já pagas do financiamento (item 3.18.4, fl. 211), além do sinal, dívidas *propter rem* pagas pelo adquirente, despesas com ITBI, registro em cartório, tudo devidamente atualizado pelos índices de poupança. E, cabe repisar, em momento algum a CEF impugnou os valores postulados pelo Autor, (discriminados à fl. 47 e comprovados às fls. 12/15, 60, 144 e 190/192).

Cabe ressaltar, ainda, que o apelo da CEF nem sequer mencionou os valores já pagos em sede administrativa (fl. 207, R\$ 6.186,43), nem tratou do seu abatimento do total cobrado pelo Autor. Todavia, tal tema há de ser discutido na fase de cumprimento do julgado.

Em caso semelhante ao presente, importa colacionar o seguinte excerto:

SFH. RESCISÃO CONTRATUAL. ADQUIRENTE DE IMÓVEL POR CONCORRÊNCIA PÚBLICA. AÇÃO DE USUCAPIÃO. DANO MORAL. 1. Não se mostra razoável sujeitar o adquirente de imóvel por concorrência pública a aguardar o julgamento da ação onde se discute a propriedade de terceiros sobre o bem por ele adquirido. Assim, impõe-se reconhecer o direito do autor à rescisão do contrato, devendo as questões atinentes à propriedade do imóvel, bem como os seus efeitos, serem dirimidas entre a atual ocupante e a Caixa Econômica Federal. 2. No que tange à indenização a título de perdas e danos, o autor faz jus ao recebimento de toda a quantia paga, acrescida dos juros legais e da correção monetária, bem como às despesas que se viu obrigado a efetuar em virtude da aquisição do imóvel. 3. A rescisão do contrato, por si só,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

não enseja o dano moral, salvo se de tal situação tivesse advindo circunstância que atentasse contra a dignidade do autor. 4. Apelação parcialmente provida. (TRF 2ª Região, AC 200950010121108, Rel. Des. Fed. LUIZ PAULO DA SILVA ARAUJO FILHO, Sétima Turma Especializada, E-DJF2R - Data:: 27/11/2012).

Oportuno, ainda, transcrever parte do voto proferido pelo Relator do precedente transcrito acima, *in verbis*:

“Não há como não reconhecer a ausência de transparência e boa fé objetiva por parte da Ré, que não conseguiu demonstrar, nos autos, que prestou todas as informações necessárias à parte autora. O simples fato de haver previsão contratual (Cláusula 7) quanto à responsabilidade do devedor pela desocupação do imóvel, não pode eximi-la da responsabilidade, como empresa pública que é, de agir sob os princípios da boa-fé, transparência e informação adequada ao consumidor.

As cláusulas contratuais devem ser interpretadas em favor da parte hipossuficiente. Assim, na cláusula primeira do contrato, a vendedora, CEF, declara-se senhora e legítima possuidora do imóvel e que este estaria livre e desembaraçado de qualquer ônus. Ora, por certo, a CEF detinha tão somente a posse indireta do imóvel e, como tal, deveria ter se cercado de todos os cuidados ao realizar a compra em venda, o que não ocorreu.

Isso significa que, conquanto de fato seja responsabilidade do comprador promover a desocupação do imóvel, tal ocupação deve ser de conhecimento dele, tanto quanto a viabilidade da desocupação.

Na hipótese, o autor não desconhecia que o imóvel estava ocupado. Entretanto, somente após intentar a competente ação de imissão de posse é que descobriu que uma das ações pendentes a que a CEF fazia referência era uma Usucapião. Ou seja, o litígio judicial



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

envolvendo o imóvel, diferente do que foi afirmado pela CEF na concorrência pública e no procedimento de alienação do imóvel, impedia a venda do bem, e isso não foi esclarecido ao comprador.

Desse modo, é certo que cabe ao adquirente a responsabilidade pela desocupação do imóvel se conhecia previamente está condição, como foi na presente hipótese. Neste sentido tem razão a CEF ao afirmar que o valor inferior do imóvel, inclusive, reflete esta condição. [...]

Não é razoável sujeitar o adquirente, que cumpre regularmente as obrigações pactuadas, a aguardar um procedimento judicial em curso, onde se discute a propriedade de terceiros sobre o bem por ele adquirido. Deste modo, impõe-se reconhecer o direito da parte autora à rescisão do contrato, devendo as questões atinentes à propriedade do imóvel, bem como os seus efeitos, serem dirimidas entre a atual ocupante e a Caixa Econômica Federal.

No que tange às conseqüências da referida rescisão, a título de perdas e danos, a parte autora faz jus ao recebimento de toda a quantia paga, acrescida dos juros legais e da correção monetária, bem como às despesas que se viu obrigada a efetuar em virtude da aquisição do imóvel, relacionadas à fl. 10. Mesmos os valores que não foram recebidos pela empresa pública, devem ser restituídos, pois foi o pacto firmado de forma viciada que os motivou, devendo a CEF arcar com sua devolução.”

Na mesma linha, em casos análogos:

“EVICÇÃO. ANULAÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO EM OUTRA AÇÃO JUDICIAL. DEVER DA CEF NA RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS ADQUIRENTES. DANO MORAL INEXISTENTE. Caso no qual os Autores adquiriram imóvel da CEF, que fora retomado pela alienante, mas que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

continuava na posse do antigo mutuário. Superveniente sentença judicial que afirma que o mutuário anterior ainda é o proprietário do bem, e, de tal arte, gera a evicção em desfavor dos adquirentes. Aplicação do art. 450 do CC. - Deve a CEF restituir os valores pagos pela compra de imóvel, cuja arrematação foi anulada na outra ação judicial. A devolução deve incluir todos os valores pagos pelo adquirente, além do ressarcimento pelas despesas com escritura e ITBI. - Não existe dano moral a ser reparado. O imóvel foi comprado com a ciência de que estava ocupado, e são notórios os possíveis problemas que podem ocorrer. A CEF responde pela evicção, mas, como o ato de alienação foi lícito e deu toda a informação da operação, o aborrecimento com a perda do bem, cujo prejuízo material é indenizável, não gera outra reparação. - Apelação dos autores parcialmente provida. Apelação da CEF desprovida.” (TRF 2ª Região, AC 1996.51.02.074050-9, Rel. Des. Fed. GUILHERME COUTO DE CASTRO, Sexta Turma Especializada, DJU - Data:: 29/01/2009 - Página:: 241).

CIVIL. SFH. RESCISÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA TRANSPARÊNCIA E BOA-FÉ OBJETIVA. RESSARCIMENTO. COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. DANO MATERIAL. VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA TRANSPARÊNCIA E BOA-FÉ OBJETIVA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DE TODOS OS VALORES PAGOS. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. I. A CEF não conseguiu demonstrar que prestou todas as informações necessárias à Parte Autora e o simples fato de existir cláusula contratual prevendo a responsabilidade do devedor pela desocupação do imóvel, não a exime de agir sob a regência dos princípios da boa-fé, transparência e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

informação adequada ao consumidor. Deste modo, impõe-se reconhecer o direito da Autora à rescisão do contrato. II. Não procede o pedido de condenação da CEF em danos materiais relativo à cobrança das cotas condominiais do período em que o imóvel esteve em poder de terceiros uma vez que o dever de adimplir as cotas condominiais decorre do direito de propriedade. III. Quanto à indenização a título de danos morais, entendo que a Autora, ao obter um financiamento para a compra de um bem oferecido mediante edital de leilão, deveria ter se certificado a respeito de eventual ocupação por terceiros, antes de firmar o contrato, de modo a evitar os contratempos ocorridos, não sendo possível a condenação da instituição financeira a esse título, porquanto a demandante tinha ciência de que os imóveis postos à venda haviam sido retomados por execução extrajudicial. Assim, os contratempos a que vem sendo submetida são inerentes ao risco do negócio que firmou, não havendo que se falar em indenização por danos morais. IV. Apelação da Parte Autora parcialmente provida, para declarar a rescisão do contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel e mútuo com alienação fiduciária em garantia nº 7.1343.7000022-5, firmado entre as partes, condenando a Caixa Econômica Federal a restituir todos os valores pagos pela Autora, a título de encargos mensais, caução, emolumentos pagos pela pré-notação no Registro de Imóveis e ITBI, valores esses a serem apurados e comprovados mediante recibo e apresentação de guia na fase de liquidação do julgado. V. Agravo Retido interposto pela CEF não conhecido, por perda de objeto. (TRF 2ª Região, AC 200651010175260, Rel. Des. Fed. REIS FRIEDE, Sétima Turma Especializada, EDJF2R 12.05.2011).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

CIVIL. INDENIZAÇÃO POR RESPONSABILIDADE CIVIL. CONTRATO DE MÚTUO HIPOTECÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. VENDA E FINANCIAMENTO DE IMÓVEL OCUPADO POR TERCEIROS. DESOCUPAÇÃO A CARGO DO ADQUIRENTE. PREVISÃO CONTRATUAL LIVREMENTE ACORDADA. IMÓVEL LITIGIOSO. FALTA DE INFORMAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. OMISSÃO CULPOSA DA CEF. RESCISÃO DOS CONTRATOS. DANO MATERIAL E MORAL. 1. O contrato de compra e venda dispunha que constituía obrigação da adquirente adotar as providências necessárias para promover a desocupação de imóvel ocupado por terceiros. Não se pode imputar ao alienante responsabilidade por qualquer fato decorrente da ocupação do imóvel por terceiros. Inexistência de direito à rescisão contratual e a indenização por essa circunstância - que era conhecida da parte-autora. 2. O agente financeiro deixou de informar à adquirente da existência de ação de usucapião, ajuizada pelos ocupantes do imóvel antes da celebração do contrato de compra e venda. A propositura da referida ação tornava litigiosa a coisa e impedia o exercício de direito de ação para pleitear reintegração de posse do imóvel. Diante da existência de vício de conhecimento admite-se a rescisão do contrato. Está demonstrada a omissão culposa (negligência) da ré - que enseja a condenação para pagamento de indenização para reparação de danos materiais e morais. 3. Os danos materiais devem ser calculados a partir da apuração das despesas comprovadamente realizadas pela adquirente em virtude da compra e venda do imóvel. 4. A "reparação de danos morais ou extra patrimoniais, deve ser estipulada 'cum arbitrio boni iuri', estimativamente, de modo a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

desestimular a ocorrência de repetição de prática lesiva; de legar à coletividade exemplo expressivo da reação da ordem pública para com os infratores e compensar a situação vexatória a que indevidamente foi submetido o lesado, sem reduzi-la a um mínimo inexpressivo, nem elevá-la a cifra enriquecedora" (TRF1 AC 96.01.15105-2/BA). Valor da indenização por danos morais reduzido de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para R\$ 9.000,00 (nove mil reais), à vista das circunstâncias e conseqüências do caso concreto, que deve ser acrescido de juros moratórios desde a data da contratação (STJ, Súmula 54). 5. Dá-se parcial provimento ao recurso de apelação. (TRF 1ª Região, AC 200835000263077, Rel. Juiz Fed. Conv. RODRIGO NAVARRO DE OLIVEIRA, Sexta Turma, e-DJF1 DATA:09/10/2012 PAGINA:287).

Em todo caso, como já assinalado, a própria CEF já admitiu administrativamente a rescisão contratual e toda essa discussão se tornou inócua.

Com relação aos danos morais, mais uma vez, o apelo é silente. A CEF não discutiu o aspecto relativo à própria responsabilidade civil pelos danos morais, nem tampouco teceu qualquer comentário sobre o valor da indenização fixada.

Assim, nos termos do art. 515, §§ 1º e 2º, do CPC, a matéria não foi devolvida à apreciação deste Tribunal.

Cabe apenas ressaltar, neste aspecto, como visto acima, que a CEF manteve e renovou a inscrição do nome do Autor em cadastros de proteção ao crédito, mesmo após ter sido formalmente comunicada da impossibilidade do adquirente imitar-se na posse, e da sua pretensão de desfazimento do contrato, à qual a própria credora anuiu expressamente, mas, nem assim, "limpou" o nome do Autor, o que somente providenciou após a antecipação dos efeitos da tutela deferida na sentença (fls. 246).

Assim, não se trata de danos morais decorrentes apenas da anulação do negócio ou da evicção, ou dos transtornos decorrentes da tentativa de retirada do ocupante do imóvel, passíveis de compensação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

ordem material, com a devolução das despesas pagas. Mas sim em razão do descumprimento de dever de informação pela vendedora, além da indevida permanência do nome do Autor em cadastros de restrição ao crédito, mesmo depois de ter comunicado à CEF acerca da impossibilidade de imissão na posse e do reconhecimento da usucapião do imóvel, e depois de a própria CEF já ter admitido a resolução do contrato.

E, no caso, o dano moral, no caso, ocorre *in re ipsa*, em razão da chamada presunção *homines* (art. 335 do CPC). Afinal, nenhuma pessoa normal fica indiferente ao constatar que, apesar do complexo e burocrático procedimento administrativo do SFH para aquisição da casa própria junto a instituições financeiras reconhecidas, não é corretamente informado sobre a real situação de ocupação irregular do imóvel, que perdurava há vários anos, e que viria a ser impedido de imitir-se na posse do bem, além do risco de perdê-lo, e ainda teria de continuar pagando as prestações mensais, das quais continuava sendo cobrado, inclusive com a negativação de seu nome em cadastros restritivos de crédito.

A compra de imóvel próprio é momento crucial na vida das pessoas, e envolve montante que, mal aplicado, induz consequências permanentes. Assim, a perda do imóvel antes mesmo de dele poder usufruir não estava inserida no risco normal do negócio. O abalo sofrido ultrapassou o mero dissabor e restou caracterizado o dano moral, ainda que em grau não muito grande.

Sendo assim, tem-se como razoável o valor da indenização fixado pela sentença em R\$ 5.000,00. E o entendimento que tem prevalecido nesta Sexta Turma Especializada orienta-se na manutenção do *quantum* fixado em primeiro grau de jurisdição, desde que não se mostre irrisório ou excessivo, como é o caso, tanto que o Autor nem sequer apelou. E a CEF, repise-se, nem sequer discutiu o ponto em seu recurso.

Do exposto, nega-se provimento à apelação. É o voto.

GUILHERME COUTO DE CASTRO
Desembargador Federal - Relator

mfb



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELAÇÃO CÍVEL

2011.51.01.008559-9

EMENTA

SFH. RESCISÃO CONTRATUAL. USUCAPIÃO. DANOS MORAIS.

É anulável o contrato de venda direta de imóvel, com financiamento, quando a vendedora direta (a CEF) omitiu aspecto essencial ao negócio, de que tinha ciência, relativo à longa ocupação anterior do imóvel (há vários anos), sem qualquer providência contra esse ocupante, o que veio a impossibilitar a imissão do adquirente na posse do bem (julgada improcedente no juízo estadual). Cabível, portanto, a devolução das despesas pagas com a celebração do negócio, e as prestações do financiamento, além de indenização por danos morais, em razão da indevida manutenção do nome do devedor em cadastros de restrição ao crédito, mesmo depois de a credora ter anuído ao desfazimento do contrato, e o apelo da CEF nem sequer discutiu o tema. Apelação desprovida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a 6ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, na forma do voto do relator, *negar provimento à apelação*.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2013.

GUILHERME COUTO DE CASTRO
Desembargador Federal - Relator