

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Primeira Câmara Cível PROCESSO Nº: 8001083-56.2020.8.05.0079 ÓRGÃO JULGADOR: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A ADVOGADO: NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES APELADO: CARLEANE VIEIRA SANTOS ADVOGADO: RAQUEL SANTOS FREITAS, EDKLEBER CARVALHO SOARES ACÓRDÃO DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV. IMÓVEL. INVASÃO POR ORGANIZAÇÃO CRIMINOSA. FATO INCONTROVERSO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. RETIRADA DO NOME DA AUTORA DOS CADASTROS DOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. MULTA DIÁRIA DE R\$ 100,00 (CEM REAIS), LIMITADA AO MONTANTE DE R\$ 60.000.00 (SESSENTA MIL REAIS). MANUTENÇÃO. SUCUMBÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. HONORÁRIOS RESERVADOS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 8001083-56.2020.8.05.0079, oriundos da Comarca de Salvador, em que figura como Apelante o BANCO DO BRASIL S/A e Apelada CARLEANE VIEIRA SANTOS. Acordam os Desembargadores integrantes da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Bahia, à unanimidade de votos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL DECISÃO PROCLAMADA Conhecido e não provido Por Unanimidade Salvador, 18 de Abril de 2023. PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Primeira Câmara Cível PROCESSO Nº: 8001083-56.2020.8.05.0079 ÓRGÃO JULGADOR: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A ADVOGADO: NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES APELADO: CARLEANE VIEIRA SANTOS ADVOGADO: RAQUEL SANTOS FREITAS, EDKLEBER CARVALHO SOARES RELATÓRIO Trata-se de Apelo interposto pelo BANCO DO BRASIL S/A, em face da sentença prolatada pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara dos Feitos de Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Eunápolis, que, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais nº 8001083-56.2020.8.05.0079, ajuizada por CARLEANE VIEIRA SANTOS, julgou procedentes os pedidos formulados na exordial, nos seguintes termos: Assim, Julgo, por sentença, procedente a demanda, declarando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de ID de nº 55001190, com o consequente reconhecimento de inexigibilidade das parcelas do preço nele retratadas, bem assim que a parte ré exclua o nome da parte autora de qualquer órgão de restrição de crédito face esse débito, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de R\$ 100,00 (cem reais) por dia, até o limite de R\$ 60.0000,00(sessenta mil reais). Condeno ainda no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro no valor equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, devidamente atualizado até o efetivo pagamento. P. R. I., arquivando-se após o trânsito em julgado. Irresignado, o Acionado interpôs Apelação (id. 37054202), sustentando, inicialmente, a necessidade de atribuição de efeito suspensivo ao recurso, diante da possibilidade de lhe causar danos irreparáveis. Asseverou que a rescisão, no caso de impedimento de ocupação ou retirada da unidade habitacional por invasão ou ameaça, carece de declaração do Ente Público responsável pela indicação da demanda, acompanhada de Boletim de Ocorrência ou de declaração do órgão de Segurança Pública do Estado. Destacou que a Recorrida não protocolizou pedido de rescisão junto à Agência, conforme os procedimentos indicados em contrato. Alegou ser indevido o desfazimento da avença, em respeito ao princípio pacta sunt servanda, pois todos requisitos legais para a validade dos negócios jurídicos estão presentes. Pontuou que a Acionante se limitou a formular alegações, deixando de colacionar provas substanciais de que o suposto erro no procedimento bancário maculou sua

imagem. Atacou a multa cominatória arbitrada pelo Julgador a quo, considerando-a “desproposita e absurda”. Salientou que não pode ser condenado ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais, vez que não deu causa à presente lide, tendo atuado no exercício de seu direito. Concluiu, pleitando o provimento da irresignação (id. 37054202). A Acionada apresentou contrarrazões (id. 37054212), argumentando, preliminarmente, a violação ao princípio da dialeticidade pelo Apelante e rechaçando o inconformismo em todos os seus termos. Instada, a Instituição Financeira ressaltou que impugnou, de forma específica, todos os fundamentos da sentença e, portanto, inexistiu violação ao princípio supramencionado (id. 38320604). É o relatório. Inclua-se em pauta. Salvador, 31 de março de 2023. Lidivaldo Reiaiche Relator PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Primeira Câmara Cível PROCESSO Nº: 8001083-56.2020.8.05.0079 ÓRGÃO JULGADOR: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A ADVOGADO: NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES APELADO: CARLEANE VIEIRA SANTOS ADVOGADO: RAQUEL SANTOS FREITAS, EDKLEBER CARVALHO SOARES VOTO Exsurgem a tempestividade das insurgências e o atendimento aos demais requisitos de admissibilidade. Ab initio, cumpre rechaçar a preliminar de ausência de dialeticidade, porquanto a irresignação rebate os fundamentos da decisão terminativa No que tange à concessão de efeito suspensivo, é necessário que ocorra pela forma adequada e que demonstre probabilidade de provimento do recurso ou que haja relevante fundamentação e risco de dano grave ou de difícil reparação, conforme o disposto no artigo 1.012 do CPC. Tal procedimento é denominado atribuição ope judicis do efeito suspensivo. Sabe-se que, diferentemente dos outros recursos, a Apelação, em regra, possui o duplo efeito, ou seja, possui tanto o devolutivo, quanto o suspensivo. Dispõe o CPC: Art. 1.012. A apelação terá efeito suspensivo. Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada. O efeito suspensivo, conforme ensinamentos de Cassio Scarpinella, “é compreendido no sentido de que a sentença é ineficaz desde seu proferimento, não surtindo efeito senão depois de transcorrido in albis o prazo de apelo ou depois que ele for julgado.” (SCARPINELLA, Cassio. Manual de Direito Processual Civil: volume único. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2016). Porém, há casos em que a Apelação não possui, em regra, tal efeito automaticamente. Isso acontece quando a sentença: i) homologar divisão ou demarcação de terras; ii) determinar o pagamento de alimentos; iii) extinguir sem resolução do mérito ou julgar improcedentes os embargos do executado; iv) julgar procedente o pedido de instituição de arbitragem; v) confirmar, conceder ou revogar tutela provisória; e vi) decretar interdição. Destarte, o efeito suspensivo impede o cumprimento provisório da sentença ora Apelada. O § 3º do art. 1.012, no tocante aos meios de obtenção do efeito suspensivo por força judicial, em hipóteses que a lei impõe somente efeito devolutivo ao recurso de Apelação, prevê que o recorrente tem dois caminhos processuais a seguir: (i) requerer ao tribunal, por petição simples, a concessão da suspensão da eficácia da sentença, quando o recurso de apelação ainda não tenha sido distribuído (§ 3º, inc. I, do art. 1.012) e, por fim, (ii) após ter sido distribuída a Apelação, requerer, também por meio de simples petição, nos termos do inc. II do § 3º do art. 1.012, ao relator, que defira a suspensão da decisão recorrida. Além disso, nos termos do § 4º do art. 1.012, o Apelante deverá comprovar os requisitos necessários para a concessão do efeito suspensivo, ou seja, o perigo de dano grave de difícil ou incerta reparação e o indício de que o recurso pode prosperar Compulsando-se os fólios, constata-se que o

Apelante requereu o efeito suspensivo no bojo do Apelo, o que não é possível, como acima explicitado, nos termos do CPC. Além da forma inadequada, o Apelante não demonstrou o perigo de dano grave de difícil ou incerta reparação e o indício de que o recurso pode prosperar. Destarte, nego o pedido de efeito suspensivo. Cinge-se a controvérsia ao desfazimento de Contrato de Compra e Venda de imóvel residencial com a alienação fiduciária, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Alega a Demandante que não efetuou o pagamento de nenhuma parcela, pois, antes mesmo de entrar no imóvel, foi impedida por motivos de força maior, diante da ocupação do bem por organização criminosa. Registre-se que o fato não foi questionado pelo Réu em sede de contestação, porquanto, somente, alegou: a impossibilidade de rescisão, em decorrência da inobservância do procedimento previsto em contrato; aplicação dos princípios pacta sunt servanda e boa-fé objetiva; ter atuado no exercício regular do direito; o não acolhimento do pleito indenizatório, pois não foi “comprovado qualquer prejuízo à parte autora decorrente de conduta ilícita do Banco”. Consequentemente, incontroverso o fato do imóvel haver sido invadido por organização criminosa, diante da aceitação tácita do Acionado, tornando-se desnecessária a produção de provas quanto a tal assertiva. Nesse sentido, devida a resolução do pacto, consoante determinado na decisão hostilizada, em razão da ocorrência do fato alheio à vontade dos contratantes, que impossibilita o cumprimento da obrigação em virtude de força maior.

Lecionam Cristiano Chaves e Nelson Rosendal: A primeira conjuntura que impele a obrigação ao inadimplemento é a impossibilidade superveniente. Há impossibilidade da prestação quando esta não for realizável em razão de barreiras de ordem física ou jurídica, seja por ter perecido, seja por exigir esforços extraordinários, injustificáveis em face das circunstâncias do vínculo concreto. Ademais, a Portaria nº. 469, de 2015, do Ministério das Cidades, atualmente Ministério do Desenvolvimento Regional, prevê, exatamente, a hipótese de desfazimento da avença, em razão da invasão do imóvel, in verbis: Art. 2º – Nas situações a seguir relacionadas, os contratos poderão ser distratados visando à retomada do imóvel e a substituição do beneficiário: I – o imóvel foi invadido após a assinatura do contrato de compra e venda e antes ou após a ocupação pelo beneficiário; II – ruptura do grupo familiar do beneficiário em função de violência doméstica; III – medidas de proteção à testemunha na forma da legislação específica. É o posicionamento da jurisprudência:

ADMINISTRATIVO. CEF. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV/FAR. CONDOMÍNIO E IMÓVEL. INVASÃO POR TRAFICANTES. RESCISÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS DESDE A DATA DA CITADA O CUPAÇÃO. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Cuida-se de recurso de apelação em ação de rito comum ordinário ajuizada por Nadia Alves dos Santos em face da Caixa Econômica Federal, objetivando a condenação da mesma na obrigação de fazer consistente na rescisão do contrato de arrendamento, bem como na aceitação da devolução do bem imóvel, além da abstenção de realização de novas cobranças e de inscrição do nome em cadastros de restrição ao crédito, em virtude da invasão do condomínio e do próprio imóvel por traficantes armados. 2. A questão a ser enfrentada diz respeito à possibilidade da rescisão do contrato de arrendamento em razão da noticiada invasão, com a consequente devolução das parcelas pagas desde a data da citada o cupação. 3. Compulsando os autos, verifica-se que entre as partes foi firmado contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida –

PMCMV – Recursos FAR, tendo por objeto o apartamento 204 do Bloco 6 do condomínio Vista Alegre situado na Rua Pereira Sampaio, nº 499, bairro Guarani, São Gonçalo/RJ. 4. O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) instituído pela Lei nº 10.188/2001, tem por objeto propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial, com opção de compra. 5. A invasão do condomínio no qual se situa o imóvel descrito na petição inicial por traficantes a rmados é fato incontroverso. 6. Embora não se possa atribuir à Caixa Econômica Federal a responsabilidade pelos fatos narrados, visto que segundo a "notícia crime" o caso diz respeito à segurança pública, é de se autorizar a rescisão do contrato, desde a data em que o condomínio foi comprovadamente invadido por traficantes, com a devolução das parcelas pagas a partir de novembro de 2015. Precedente jurisprudencial. 7. As genéricas alegações de ausência de "conjunto probatório apto a justificar a mitigação da Separação dos Poderes", não merecem guarida. Considerando, que aqui não se está cuidando de questões relativas à segurança pública nem às respectivas políticas públicas, mas sim à da faculdade da resiliação do contrato por um dos contratantes, motivada pela invasão do condomínio por traficantes. A própria apelante reconhece que é lícito e facultado a contratante resilir o contrato. 8. Recurso de apelação conhecido e não provido. (TRF-2 – AC: 01693839420164025117 RJ 0169383-94.2016.4.02.5117, Relator: ALCIDES MARTINS, Data de Julgamento: 11/07/2018, 5ª TURMA ESPECIALIZADA). Pontuese, ainda, ser desnecessária a apresentação dos documentos indicados pelo Recorrente, como a formalização da denúncia através de Boletim de Ocorrência, pois o contato com as autoridades de segurança poderia acarretar retaliações à Acionante, conforme acertadamente destacou o Juízo primevo. Logo, é cabível a retirada do nome da Recorrida do cadastro de órgãos de proteção ao crédito, sendo concebível a imposição de multa ao Apelante, tendo em vista que deve ser assegurado o cumprimento da determinação de obrigação de fazer, consoante o art. 537 do Código de Processo Civil. No que concerne ao valor da multa coercitiva, na hipótese de descumprimento da ordem judicial, saliente-se que seu objetivo é inibir a resistência à efetivação da medida imposta, devendo ser estabelecida de maneira razoável e proporcional, de modo a evitar-se o enriquecimento ilícito e sem causa. In casu, a sanção diária deve ser mantida no montante de R\$ 100,00 (cem reais), limitando-se ao total de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), por se tratar do valor do imóvel, a fim de evitar possível enriquecimento sem causa. Nesse sentido, o aresto desta Primeira Câmara Cível: PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Primeira Câmara Cível Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8007152-50.2020.8.05.0000 Órgão Julgador: Primeira Câmara Cível AGRAVANTE: BANCO ITAU BMG CONSIGNADO S.A. Advogado (s): ENY ANGE SOLEDADE BITTENCOURT DE ARAUJO AGRAVADO: GUTEMBERG SANTOS SOBRAL Advogado (s): FELIPE XAVIER SANTOS, LUCAS ANDRADE NOGUEIRA SANTOS ACORDÃO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE. DECISÃO A QUO QUE DETERMINA A SUSPENSÃO DOS DESCONTOS. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AO BANCO AGRAVANTE. PERIGO DE DANO INVERSO. AGRAVADO É APOSENTADO E PERCEBE APENAS UM SALÁRIO MÍNIMO. VALOR DA MULTA. ADEQUAÇÃO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PRAZO FIXADO. CONFIRMAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº. 8007152-50.2020.8.05.0000, da comarca de Salvador/Ba, figurando como agravante BANCO ITAU CONSIGNADO S/A e como agravado GUTEMBERG SANTOS SOBRAL. Acordam os Desembargadores integrantes

da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, à unanimidade, em conhecer e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, pelas razões alinhadas no voto de sua Relatora. Sala das Sessões, de de 2020.Desa. Pilar Célia Tobio de Claro Presidente/Relatora Procurador (a) de Justiça 4 (Classe: Agravo de Instrumento,Número do Processo: 8007152-50.2020.8.05.0000,Relator (a): PILAR CELIA TOBIO DE CLARO,Publicado em: 07/08/2020). No que tange às custas processuais, o princípio da sucumbência encontra-se centrado no preceptivo da causalidade, através do qual o que deu causa à instauração do processo deverá arcar com as despesas dele decorrentes. Destarte, constatando-se a parcial procedência da lide, devem a verba advocatícia e as custas recair sobre quem sucumbiu, o que decorre de regra legal cogente. Outrossim, mantenho os honorários sucumbenciais fixados pelo Julgador a quo, porquanto já fixados no teto do art. 85 do CPC. Ex positis, NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO DO DEMANDADO, preservando a decisão guerreada em todos os seus termos. Sala das Sessões, de de 2023. Presidente Lidivaldo Reaiche Relator