



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000386-08.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Arthur Lopes Longue e outro**
 Requerido: **Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab São Carlos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Artur Lopes Longue e Michele Cristina Musetti ajuizaram ação pelo procedimento comum com pedido de imposição de obrigação de fazer, não fazer e perdas e danos contra **Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab São Carlos** alegando, em síntese, que a autora inscreveu-se no ano de 2015 no programa habitacional Eduardo Abdelnur para contemplação no sorteio e posterior obtenção de casa própria em empreendimento organizado e de responsabilidade da ré. Disse ter sido contemplada, mas em 17.12.2015 foi comunicada de sua exclusão do referido programa, uma vez que ela já possuía imóvel próprio. Esta notícia lhe causou espanto, pois não é titular de outro imóvel. Esclareceu que ela e o autor, quando ainda eram casados, participaram de outro programa habitacional (Mutirão São Carlos VIII), ocorrido no ano de 2006, foram contemplados e desistiram da aquisição do imóvel no ano de 2007, firmando termo de desistência conforme orientação da ré. Este imóvel que seria destinado a eles foi transmitido a terceiros, o que comprova a ausência de titularidade de bem dessa natureza quando da participação do programa do conjunto Residencial Eduardo Abdelnur. Afirmaram que apesar da desistência, a ré não promoveu a alteração do registro imobiliário e do cadastro SIACI, de modo que o imóvel permaneceu de forma equivocada registrado em nome dos autores. Como o fundamento da exclusão do programa não condiz com a realidade fática, ajuizaram a presente ação, para que seja imposta á ré a obrigação de fazer consistente em regularizar os cadastros e a transferência do imóvel que eles desistiram (casa 36 da Quadra 08, Dom Constantino Amstalden I do São Carlos VIII, São Carlos /SP - programa


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

habitacional mutirão São Carlos VIII) para seu legítimo titular, bem como para que a ré se abstenha de excluir a autora do programa habitacional Eduardo Abdelnur, entregando a ela a casa com que foi contemplada. Ainda, pugnaram pela condenação da ré ao pagamento de R\$ 4.000,00, correspondentes aos honorários advocatícios contratuais por eles despendidos. Juntaram documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Inicialmente, alegou ser parte ilegítima para figurar no polo passivo desta demanda e promoveu o chamamento ao processo da Caixa Econômica Federal. No mérito, disse que os autores foram excluídos da participação no programa habitacional Residencial Eduardo Abdelnur porque já haviam sido contemplados em outro programa habitacional da mesma natureza, a despeito de terem desistido daquela primeira aquisição. Afirmou que a responsabilidade pela manutenção, inserção e exclusão de informações dos cadastros consultados nos programas habitacionais para aquisição por intermédio da política pública fixada pelo Governo Federal (Programa Minha Casa Minha Vida) é da Caixa Econômica Federal. Argumentou que a autora foi excluída do programa na fase de habilitação, inexistindo direito à conquista do financiamento ou à efetiva aquisição do imóvel, pois para isso ainda seria necessária a análise de outros documentos e requisitos aplicáveis para a devida contemplação no programa habitacional. Insurgiu-se contra o pleito de indenização por perdas e danos e pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

A Caixa Econômica Federal foi notificada e deixou de se manifestar nestes autos, sendo proferida decisão indeferindo-se o pleito de intervenção dessa entidade no presente processo.

Seguiram-se novas manifestações das partes, com interposição de agravo de instrumento pela ré contra a decisão que indeferiu a intervenção de terceiros, recurso ao qual foi negado provimento.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

A revelia da ré é confessa, mas isso não implica juízo automático de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acolhimento dos pedidos deduzidos pelos autores, sendo lícito à demandada participar do processo no estado em que se encontra. Não há vedação legal, também, para que sejam analisadas as questões por ela trazidas à discussão, desde relevantes e possam influenciar na solução da causa.

Os documentos que instruíram a petição inicial revelam que em 11.8.2006, os autores celebraram contrato de financiamento para compra e venda de imóvel localizado no loteamento social Constantino Amstalden 1 (quadra 08 casa 36), a ser construído por sistema de mutirão pela ré (Programa São Carlos VIII) com recursos da Caixa Econômica Federal (fls. 16/28).

Há, ainda, comprovação de que houve desistência de participação nesse programa, conforme termo de desistência assinado pelo autor Artur Lopes Longue no ano de 2007 (fl. 59).

A autora Michele Cristina Musetti foi beneficiada para se habilitar à aquisição de um novo imóvel no empreendimento habitacional Eduardo Abdelnur (fl. 14), programa realizado nos mesmos moldes daquele primeiro pela ré, mas teve sua participação cancelada sob o argumento de que já havia participado e sido contemplada em programa semelhante (fl. 15).

Como se vê da ficha de cadastro da unidade, aquele primeiro imóvel onde os autores figuraram como contemplados, objeto do contrato de financiamento e da posterior desistência (casa 36 do loteamento Constantino Amstalden 1) encontra-se vinculado à pessoa de Maria Alice Rodrigues do Carmo, a qual é indicada como mutuária em cadastro da ré (fl. 60).

Ademais, o extrato bancário (fl. 61) revela que aquele primeiro contrato celebrado pelos autores com a Caixa Econômica Federal e objeto da desistência manifestada está liquidado (fl. 61).

A análise desses elementos de prova permitem a afirmação de que embora tenham sido contemplados em um primeiro programa habitacional, os autores dele desistiram, com permissão e orientação da ré que inclusive lhes forneceu formulário próprio atestando essa possibilidade. Ainda, inexistente matrícula do CRI local onde conste os autores como proprietários do imóvel que justificasse a exclusão de participação no certame realizado em 2015.

Há, como ficou claro nas manifestações da ré nestes autos, uma ausência de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

regularização de cadastros consultados para a concessão da participação nos programas habitacionais vinculados à política pública do Governo Federal (Programa Minha Casa Minha Vida).

A ré sustenta não ser sua a responsabilidade por manter, inserir ou excluir informações desses cadastros, sendo ela apenas destinatária das informações, imputando essa obrigação à Caixa Econômica Federal, agente financeiro vinculado aos contratos celebrados para custeio dos empreendimentos construídos para cumprimento desse programa governamental.

Entretanto, é incontestável que a ré é a responsável por organizar o empreendimento e nisso se insere a correta manutenção das informações dos beneficiários do programa, a despeito da existência de vinculação administrativa (mediante convênio) entre a organizadora do certame e a Caixa Econômica Federal. Justamente em razão desse convênio, não pode o beneficiário ficar sujeito a entraves administrativos de regularização cadastral.

A entidade ré, nessa qualidade de organizadora, deve zelar pelo repasse atualizado das informações dos beneficiários. Diz-se isso porque o termo de desistência do primeiro financiamento (fl. 15) foi firmado perante a Prohab e por isso era dela o ônus de informar esta alteração junto aos cadastros consultados para contemplação dos inscritos em programas habitacionais (por exemplo, o SIACI e CADMUT). Sejam estes cadastros mantidos pela Caixa Econômica Federal ou não, isso não exclui a obrigação da ré, mediante atividade administrativa, de promover as alterações ou solicitar estas alterações ao mantenedor.

Ou seja, como ela organiza o certame e recolhe informações dos beneficiários (veja-se a manifestação de desistência referida), deve adotar providências para que estas informações sejam prontamente alteradas nos cadastros mencionados ou sejam repassadas ao órgão que detém atribuição para atualizar estas informações. Frente ao beneficiário dos programas, todavia, isso é irrelevante e por isso é que o pedido dos autores relativo à obrigação de regularização dos cadastros relativos ao primeiro imóvel contemplado deve ser acolhido.

Deve ser feita a observação, entretanto, de que a matrícula juntada pelos autores (fls. 29/58) não permite a afirmação de que o imóvel mencionado esteja registrado em nome deles, motivo pelo qual não se pode impor à ré a obrigação de regularizar,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

também, o registro imobiliário. Deve ficar claro que eventual vinculação desse imóvel (casa 36 do empreendimento Constantino Amstalden 1) aos autores deve ser sanada e, como a ré já deixou bem clara a disposição em não causar maiores entraves aos autores, caso constatada essa vinculação no registro imobiliário, ela deverá ser devidamente retificada.

Ainda, conforme esclarecido pela ré, a autora foi excluída da fase preambular do certame. Para que houvesse a devida habilitação seria necessária a apresentação de outros documentos e do cumprimento dos requisitos previstos no regramento do programa. Isto fica claro pela redação dos comunicados oriundos da ré (fls. 14/15). Por isso, não se pode determinar, de plano, a entrega do imóvel a que a autora faria jus caso fosse mantida como beneficiária. É necessário resguardar seu direito à manutenção em referido programa para que, caso preencha os requisitos normativos, seja devidamente contemplada e possa celebrar, posteriormente, contrato de financiamento com o agente financeiro.

Sublinhe-se que a Prohab, em cumprimento à decisão liminar deste juízo, reservou três imóveis para as hipóteses de casos que se encontravam *sub judice*, de modo que não se vislumbra prejuízo à autora Michele, lembrando-se que apenas ela é que pleiteou sua manutenção no certame (fl. 215), situação processual e jurídica que não alcança o autor Artur.

O pedido de indenização por perdas e danos (honorários de advogado) não pode ser acolhido porque apesar da existência de contrato entre as partes (fls. 74/75) não foi juntado recibo que demonstre o efetivo desembolso por parte dos autores. Logo, não há prova do efetivo prejuízo que justifique a invocação do princípio da reparação integral (CC, art. 389).

Ante o exposto, **julgo procedente em parte, o pedido para:**

(i) determinar que a ré se abstenha de excluir a autora Michele Cristina Musetti do programa para aquisição de unidade habitacional do conjunto residencial Eduardo Abdelnur, a qual deverá participar das fases seguintes do certame e, preenchidos os requisitos normativos aplicáveis ao caso, deverá ser contemplada com o imóvel destinado ao referido programa, ratificando-se a tutela provisória concedida;

(ii) impor à ré a obrigação de fazer, consistente em regularizar os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cadastros SIACI e CADMUT relativos ao financiamento e aquisição do imóvel do empreendimento Constantino Amstalden 1 (mutirão São Carlos VIII), desvinculando-o do nome dos autores, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Como não houve pedido para concessão de tutela provisória no tocante à obrigação fixada no item (ii) acima, a ré deverá cumpri-la no prazo de 15 (quinze) dias após o trânsito em julgado, sem prejuízo do imediato cumprimento da obrigação de não fazer imposta no item (i).

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada polo, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, arbitro os honorários advocatícios por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), os quais deverão ser pagos pelos autores e pela ré ao advogado da parte adversa, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade de justiça.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 09 de maio de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**