

CA
EX
RE

PERNAMBUCO -



Contestação
padrão

Pro
Aut
Réu

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira sob a forma de Empresa Pública unipessoal, dotada de personalidade jurídica de Direito Privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, e constituída pelo Decreto nº 1259, de 19.02.73, e regendo-se atualmente pelo seu Estatuto aprovado por meio do Decreto nº 5.056, de 29.04.2004, alterado pelo decreto 5.210, de 21 de setembro de 2004, publicado no Diário Oficial da União, em 22 de setembro de 2004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, com sede matriz em Brasília/DF, no SBS - Quadra 04 - Lotes 3/4 e Escritórios de Negócios neste Estado e representação jurídica situada à Av. Frei Matias Tevês, nº 258, 14º. andar, Empresarial Graham Bell, Ilha do Leite, Recife/PE, onde receberá as intimações e publicações, ou através do endereço eletrônico jurirre06@caixa.gov.br, vem, tempestivamente, nos autos da ação em epígrafe, apresentar sua

CONTESTAÇÃO

com base nos fundamentos de fato e de direito que passa a expor.

presente ação por lhe faltar legitimidade passiva para a

27678

HISTÓRICO DO PROCESSO

Narra a PARTE AUTORA, em sua inicial, que teria adquirido imóvel através do Sistema Financeiro de Habitação, cujo agente concessor do financiamento fora a COHAB/PE. Posteriormente, acrescenta, o referido contrato teria sido repassado à Caixa Econômica Federal.

Afirma, neste tocante, que quitou seu financiamento, porém até o momento não conseguiu transferir o imóvel para sua propriedade junto ao cartório de registro de imóveis, uma vez que o loteamento onde o mesmo se localiza está irregular, o que seria de responsabilidade desta Empresa Pública.

Aduz que diante deste quadro, a CAIXA teria descumprido o contrato de consumo firmando entre as partes, pelo que estaria obrigada a reparar os danos morais e materiais decorrentes deste descumprimento.

Assim, pugna, em sede de antecipação dos efeitos da tutela que seja outorgada a escritura definitiva do imóvel no prazo de 72 horas, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

No mérito, requer a condenação desta Empresa a liberar o gravame hipotecário que pende sobre seu imóvel, indenizando-lhe os danos morais sofridos em decorrência da demora na transferência da propriedade do imóvel, além do pagamento de multa no valor de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do contrato, com base na Lei 9.514/97.

PRELIMINARMENTE

DA CARÊNCIA DE AÇÃO - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Inicialmente é de alvitre esclarecer que não cabe à CAIXA responder à presente ação por lhe faltar legitimidade passiva para tanto. Senão vejamos.

De plano, é imperioso ressaltar que os contratos cujos créditos foram cedidos à CAIXA/EMGEA advindos da antiga COHAB decorriam de alienação mediante instrumento da PROMESSA DE COMPRA E VENDA, não havendo por consequência gravame hipotecário, já que a garantia ao recebimento da dívida decorria da manutenção da propriedade do imóvel em nome da VENDEDORA, sucedida pela PERPART – PERNAMBUCO PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A, empresa pública estadual deste estado.

De outra banda, da certidão do cartório ora acostada aos autos pelo próprio AUTOR se comprova, de forma incontestada, que NÃO EXISTE QUALQUER ASSENTAMENTO REGISTRAL DOS CONJUNTOS CURADO I, II, III E IV. O que vale dizer que oficialmente no cartório só há a existência da terra nua, sem qualquer edificação. No entanto a propriedade do imóvel que lá se encontra registrado permanece com a PERPART S/A sendo a única legitimada a regularizar tais imóveis e transferir a propriedade ao AUTOR.

De fato, ainda que o imóvel estivesse completamente regularizado, pendente tão somente da emissão da escritura definitiva, seria questionável a utilização pela CAIXA da cláusula mandato existente no contrato de cessão de crédito, que autorizaria a outorgar a dita escritura – o que admite-se apenas em tese - mormente a existência de ato posterior da PERPART, a saber, RESOLUÇÃO Nº 01/2004 – que veda expressamente a emissão de escrituras referentes a imóveis que não estejam regularizados (o que ocorre na presente hipótese).

Porém, considerando o objetivo final do AUTOR (ter a propriedade do imóvel), seria absolutamente inútil e ineficaz a emissão de qualquer escritura (pela CAIXA ou pela PERPART) quando não existe sequer a individualização do registro do imóvel. A regularização do imóvel é condição sine qua non para quaisquer atos posteriores, e só quem pode adotar tais providências é o proprietário do imóvel, a saber, a própria PERPART.

Na verdade, douto Julgador, não foi observado pela PROMITENTE VENDEDORA, hoje sucedida pela PERPART, as imposições legais previstas na Lei 6.015/73, o que acarreta hoje na impossibilidade fática de transferir a propriedade do imóvel a qualquer pessoa, estando prejudicada desta forma, a aplicação do Art. 1.245 do Código Civil (Art. 530 do Código Revogado).

Em o sendo assim já resta mesmo patente a ilegitimidade da CAIXA para cumprir qualquer ato referente a TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE do imóvel ao AUTOR, o que cabe só e somente a PERPART.

Outro não foi o entendimento esposado pela MM. Juíza da 24ª. Vara Federal de Caruaru ao decidir causas de objeto análogo, conforme trecho a seguir transcrito:

"Como se vê, o imóvel da parte autora realmente ainda pende de regularização imobiliária junto ao cartório e permanece sob a propriedade da PERPART. Por conseguinte, não se pode impor à CEF, ora demandada, nem mesmo em tese, a obrigação de emitir a escritura definitiva desse imóvel tampouco o cancelamento da hipoteca, o que somente se poderá exigir da PERPART."

Dessa forma, há de se focar, em sintonia com a regra contida no artigo 301, inciso X do Código de Processo Civil, a flagrante ilegitimidade da CAIXA/EMGEA para figurar no pólo passivo do presente feito

No respeitante à legitimidade das partes, coteje-se o ensinamento do ilustre CELSO AGRÍCOLA BARBI, in Comentários ao Código de Processo Civil, Forense, 5ª ed., vol. I, p. 52:

"A legitimidade é o segundo requisito exigido pelo art. 3º, para que o autor possa propor ação e, para que o réu possa contestá-la. É usualmente denominada legitimidade para a causa, ou "legitimitas ad causam".

Significa ela que só o titular de um direito pode discuti-lo em juízo e que a outra parte na demanda deve ser o outro sujeito do mesmo direito. Ou, na precisa definição de CHIOVENDA: é a identidade da pessoa do autor com a pessoa favorecida pela lei, e da pessoa do réu com a pessoa obrigada'."

Saliente-se que a CAIXA, *in casu*, não é, pois "o outro sujeito do mesmo direito", a que, com propriedade, se referiu Celso Agrícola Barbi, restando inquestionável a sua ilegitimidade para figurar no pólo passivo desta demanda

Assim, outra alternativa não resta que não extinção sumária do feito em decorrência da flagrante ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA, já perceptível pela documentação apresentada, nos termos do art. 267, VI do CPC.

DA CARÊNCIA DE AÇÃO – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO

De outra banda, Exa., há de ser reconhecida a **CARÊNCIA DE AÇÃO**, pela impossibilidade jurídica do pedido.

Ora, o pedido principal da PARTE AUTORA no mérito é a liberação do gravame hipotecário pendente sobre seu imóvel residencial, contudo, tal pedido é impossível.

Como já esclarecido acima, uma vez que sequer existe assento registral dos Conjuntos Curado I, II, III e IV, não existe matrícula individualizada do imóvel, não existe registro da Promessa de Compra e Venda, não existe averbação das construções ali edificadas e conseqüentemente, não existe registro de hipoteca sobre seu imóvel residencial. Seria o mesmo que se pedir o divórcio de pessoas que ainda não se casaram.

Outrossim, nos contratos de promessas de compra e venda, o próprio imóvel prometido à venda é que representa a garantia do credor contra eventual inadimplemento, se acaso alguma hipoteca existe, é em relação ao terreno como um todo, porém tal garantia é excluída no momento da regularização fundiária e individualização dos imóveis, ou seja, uma vez regularizado o imóvel e transferido definitivamente ao PROMITENTE COMPRADOR, já estará livre de qualquer ônus ou gravame.

Inexistindo, portanto, hipoteca a ser liberada, não possui qualquer sustentáculo o pedido autoral.

Assim, ante a impossibilidade jurídica do pedido da PARTE AUTORA, se impõe a extinção do feito sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI do CPC.

PREJUDICIAL DE MÉRITO

PRESCRIÇÃO DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS DE NATUREZA CIVIL

Na remota hipótese deste Douto Juízo entender que a CAIXA possui alguma responsabilidade pela não transferência da propriedade do imóvel a PARTE AUTORA, o que se admite apenas *ad argumentandum tantum*, há que se admitir, em relação ao pedido de

indenização por danos morais decorrentes da demora em outorgar/cancelar, que o mesmo se encontra prescrito.

A PARTE AUTORA afirma, em sua exordial, que inúmeros mutuários liquidaram antecipadamente seus financiamentos em 1999, outros tantos, sabe-se, liquidaram-nos através dos favores concedidos pela Lei 10.150/2000.

Nesse passo, Exa., pela própria tese sustentada na inicial, uma vez liquidado o financiamento, nasceu para a PARTE AUTORA o direito de exigir (*actio nata*) a outorga de escritura/cancelamento de garantia hipotecaria e eventuais perdas e danos dela decorrentes.

O Código Civil de 1916, vigente à época dos fatos, estatuiu, em seu art. 177,

in verbis:

Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em 20 (vinte) ano, as reais em 10 (dez), entre presentes, e entre ausentes em 15 (quinze), contados da data em que poderia ter sido propostas."
(grifos nossos)

Por seu turno, o art. 179 daquele diploma prescrevia que "os casos de prescrição não previstos neste Código serão regulados, quanto ao prazo, pelo art. 177".

Assim, em relação à pretensão da reparação civil – dentre ela o dano moral –, à inexistência de regulação específica, prescrevia em 20 (vinte) anos.

Ocorre, porém, que em janeiro de 2003 entrou em vigor o Novo Código Civil, que trouxe significativa mudança em relação aos prazos prescricionais, com aplicação aos prazos cuja fluência já se iniciara, desde que, reduzidos, não tenham transcorrido mais da metade do tempo estabelecido.

É o caso dos autos. Quando da entrada em vigor do Novo Código Civil, já se havia transcorrido 04(quatro) e 03 (três) anos do prazo prescricional de 20 anos dantes estabelecido, ou seja, menos da metade, pelo que passaram a ser regulados pelo Novo Código Civil.

Sobre o tema, traga-se a colação o Enunciado nº 50, aprovado pelo Conselho de Justiça Federal na Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do STJ, sob a Coordenação do Ministro Ruy Rosado:

"Enunciado 50 - A partir da vigência do novo Código Civil, o prazo prescricional das ações de reparação de danos que não houver atingido a metade do tempo previsto no Código Civil de 1916 fluirá por inteiro, nos termos da nova Lei (art. 206)".

Nesse passo, o Novo Código Civil, em seu art. 206, giza que:

"Art. 206. Prescreve:

§ 3º. Em 3 (três) anos:

V – A pretensão a reparação civil."

(grifos de agora)

Ora, a partir de janeiro de 2003 iniciou-se a fluência do prazo trienal para eventual pedido de indenização por danos morais, tendo chegado a seu termo, como não poderia deixar de ser, em janeiro de 2006.

Apenas a título ilustrativo, eis que a matéria não comporta maiores digressões, traga-se a lume o seguinte aresto do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. PRAZO. CÓDIGO CIVIL. VIGÊNCIA. TERMO INICIAL. 1. À luz do novo Código Civil os prazos prescricionais foram reduzidos, estabelecendo o art. 206, § 3º, V, que prescreve em três anos a pretensão de reparação civil. Já o art. 2.028 assenta que "serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada". Infere-se, portanto, que tão-somente os prazos em curso que ainda não tenham atingido a metade do prazo da lei anterior (menos de dez anos) estão submetidos ao regime do Código vigente, ou seja, 3 (três) anos. Entretanto, consoante nossa melhor doutrina, atenta aos princípios da segurança jurídica, do direito adquirido e da irretroatividade legal, esses três anos devem ser contados a partir da vigência do novo Código, ou seja, 11 de janeiro de 2003, e não da data da ocorrência do fato danoso.

2. Conclui-se, assim, que, no caso em questão, a pretensão do ora recorrente não se encontra prescrita, pois o ajuizamento da ação ocorreu em 24.06.2003, antes, portanto, do decurso do prazo prescricional de três anos previsto na vigente legislação civil.

3. Recurso conhecido e provido, para reconhecer a inoccorrência da prescrição e determinar o retorno dos autos ao juízo de origem.”

(REsp 698195/DF; Relator(a) Ministro JORGE SCARTEZZINI – Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 04/05/2006 Data da Publicação/Fonte DJ 29.05.2006 p. 254) (grifos nossos)

Assim, como as ações ora discutidas foram todas propostas em junho de 2006, o pedido de indenização por danos morais ou materiais objeto das mesmas encontra-se fulminado pela prescrição desde 11/01/2006.

De todo o exposto, tratando-se de matéria de ordem pública, que pode ser alegada em qualquer tempo em juízo e possível inclusive de ser decretada de ofício pelo Magistrado (art. 162 CC c/c os arts. 295, IV e 303, III do CPC), requer a Caixa Econômica Federal que, na remota hipótese de ser entendido que a CAIXA possua qualquer responsabilidade na transferência da propriedade do imóvel à PARTE AUTORA, seja acolhida por esse Douto Juízo a presente prejudicial de prescrição, decretando a extinção do processo com julgamento do mérito nos termos do art. 269, IV do CPC em relação ao pedido de danos morais e/ou materiais.

MÉRITO

ESCLARECIMENTOS INICIAIS – DO CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITO

Como é cediço, os imóveis objeto das ações *in óculo* são decorrentes de empreendimento encetado pela COHAB/PE – COMPANHIA HABITACIONAL DE PERNAMBUCO, sendo certo que na ocasião, foram construídas 893 (oitocentos e noventa e três), 925 (novecentos e vinte e cinco), 1.459 (mil quatrocentos e cinqüenta e nove) e 4.535 (duas mil e sessenta e oito) unidades habitacionais nos Conjuntos Curado I, II, III e IV, respectivamente.

No ano de 1999, tendo em vista a existência de débito do Estado de Pernambuco para com esta Empresa Pública, foi firmado entre a CAIXA e a COHAB contrato de cessão de crédito, cujo objeto era o repasse de parte da carteira habitacional daquela

companhia para quitar a prefalada dívida. É o que se observa do contrato de cessão, cujo objeto estatuído na CLÁUSULA PRIMEIRA, dentre outros, é "o pagamento de dívidas da COHAB/PE e do ESTADO junto à CAIXA e Fundos por esta geridos".

Ficou acertado, ainda, naquele instrumento, na alínea "c" do **PARÁGRAFO QUARTO** da **CLÁUSULA QUARTA**, o seguinte:

"**PARÁGRAFO QUARTO** - Os créditos hipotecários ora alienados referem-se a financiamentos instrumentalizados com contratos individualizados e firmados com mutuários finais – pessoas físicas, no âmbito do sistema financeiro de habitação – SFH, ficando claro que não estão sendo adquiridos pela CAIXA os seguintes créditos:

...

c) **Créditos cujos imóveis objeto de financiamento não estejam regularizados;**"

Assim, nos termos do contrato firmado poderia se inferir que os créditos cujos contratos não estivessem regularizados não seriam transferidos para a CAIXA, dentre eles se incluindo os contratos do conjunto CURADO IV, que pende, como visto, de regularização fundiária.

Ocorre, Exa., que, em decorrência do volume de contratos existentes e da necessidade de se atingir o repasse do valor da dívida que o Estado tinha junto à CAIXA, vários créditos foram cedidos, inclusive os referentes a parte dos contratos do Conjunto Habitacional CURADO IV, em Jabotão dos Guararapes.

Considerando toda situação, principalmente as implicações na esfera social, a CAIXA suspendeu a devolução de tais créditos, o que se feito tem respaldo contratual, pois toda responsabilidade pela regularização dos imóveis foi assumida por aquela empresa, sucessora da COHAB, e por conseqüência, ficou responsável também pela outorga de escritura definitiva, como já demonstrado alhures, através de farta prova documental. **A aceitação definitiva de tais créditos está condicionada a regularização dos imóveis pela PERPART.**

É o que se denota do texto da RESOLUÇÃO Nº 01/2004, expedida pelo CONSELHO DE ACOMPANHAMENTO DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS DA EXTINTA COHAB/PE quando referenda que são atribuições da PERPART "a regularização dos

imóveis já construídos pela extinta COHAB e emissão das respectivas escrituras definitivas”.

A CAIXA, ao revés, ficou responsável apenas pela cobrança das prestações vencidas e/ou vincendas e pela habilitação dos respectivos saldos devedores no FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais.

Assim, como já exposto à exaustão, não tem a CAIXA competência e legitimidade para promover a regularização fundiária indispensável para viabilizar a transferência de propriedade do imóvel à PARTE AUTORA. Tal compete tão somente a PERPART – PERNAMBUCO PARTICIPAÇÃO, o que frise-se tem sido feito em diversos outros conjuntos, que se encontravam na mesma situação e já foram regularizados.

DA CLÁUSULA MANDATO EXISTENTE NO CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITO

Excelência, toda fundamentação da PARTE AUTORA em sua inicial para imputar responsabilidade da regularização do imóvel à CAIXA, prende-se à CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA do contrato de cessão de crédito mencionado, na qual a COHAB/PE, sucedida pela PERPART, outorgara à CAIXA poderes para outorgar e assinar a escritura definitiva de compra e venda aos promitentes compradores.

Apesar dos esclarecimentos já constantes acima, passa a CAIXA a reforçar os argumentos já expostos, espancando dessa forma em definitivo a pretensão da PARTE AUTORA.

De plano, cumpre rememorar a já citada Resolução nº 01/2004, do Conselho de Acompanhamento da Regularização de Imóveis da Extinta COHAB-PE, ao largo de referendar ser atribuição da PERPART oportunizar a regularização fundiária das glebas nas quais se construíram os conjuntos habitacionais, determina, no seu item 5, “*que ficam suspensas as emissões de escrituras definitivas de unidades habitacionais componentes de conjuntos habitacionais não regularizados junto aos respectivos Cartórios de Registros...*”.

O terreno no qual os imóveis ora discutidos estão assentados não se encontra registrado em nome da CAIXA, ademais, inexistente registro de qualquer memorial descritivo de loteamento ou averbações referentes a construções de conjuntos residenciais.

Assim, cabe a PERPART efetuar a regularização fundiária, com todas as exigências decorrentes (v.g. apresentação de certidões, pagamentos de taxas, situação fiscal, etc) e, ato contínuo, na forma como se obrigou, a outorgar a escritura definitiva de tais imóveis.

Outrossim, o Art. 1.295 do antigo Código Civil previa claramente que a prática de quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária dependem da previsão dos poderes especiais de forma expressa. Não poderia jamais a CAIXA se arvorar a praticar atos estranhos ao mandato, seja para regularização do imóvel ou qualquer outro. No entanto, como já dito alhures, a própria PERPART posteriormente, assumia a responsabilidade exclusiva pela outorga das escrituras, nos termos da Resolução já citada.

Por fim, há que se atentar ao sentido e ao contexto em que tal CLÁUSULA foi incluída no contrato. O CONTRATO prevê expressamente que só serão incluídos na cessão de crédito os imóveis que estivessem regularizados fundiariamente, sem qualquer pendência junto ao CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS e com a PROMESSA DE COMPRA E VENDA devidamente registrada, aí sim, a CLÁUSULA MANDATO vem como um facilitador em benefício do próprio PROMITENTE COMPRADOR que teria de forma mais célere a propriedade do imóvel transferida.

O que pretende a PARTE AUTORA é desvirtuar todo o sentido e contexto em que foi incluída a CLÁUSULA MANDATO, pretendendo que em decorrência de tal instrumento a CAIXA seja responsabilizada como se PROPRIETÁRIA e PROMITENTE VENDEDORA fosse, o que não é possível se admitir.

DOS CONJUNTOS CURADOS I, II, III e IV

Conforme mencionado alhures, no que concerne aos Conjuntos Habitacionais CURADO I, II, III e IV, cujos contratos são discutidos na presente ação, cabe informar o seguinte: a COHAB/PE, em relação ao CURADO I financiou um total de 893 (oitocentos e noventa e três) empreendimentos; em relação ao CURADO II, foram financiados 925 (novecentas e vinte e cinco); no CURADO III foram 1.459 (hum mil quatrocentos e cinqüenta e nove); e por fim, o CURADO IV compreendeu 4.545 (quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco mil) imóveis financiados.

Ocorre contudo, que do total de unidades construídas, nem todos os créditos foram cedidos condicionalmente à CAIXA. De fato, em relação ao CURADO I, só os créditos referentes a 360 (trezentos e sessenta contratos) contratos foram cedidas à CAIXA; em relação

ao CURADO II, foram repassados 398 (trezentos e noventa e oito); Quanto ao CURADO III, foram cedidos 687 (seiscentos e oitenta e sete) créditos; em relação ao CURADO IV, foram cedidos 4.389 (quatro mil trezentos e oitenta e nove mil); tendo permanecido com a COHAB os demais créditos que não foram cedidos.

O total de 5.834 (cinco mil, oitocentos e trinta e quatro) créditos cedidos ainda encontram-se em fase de análise e regularização, pois nenhum instrumento de contrato sequer foi enviado a CAIXA, permanecendo sob a guarda da PERPART. A rigor a CAIXA sequer possui a certeza que os instrumentos que formalizaram o crédito preenchem os requisitos formais de validade.

Considerando que centenas de ações idênticas a esta foram ajuizadas em diversas varas federais, e como nenhum dos AUTORES declinou sequer os números dos respectivos contratos, a análise necessitou ser feita por nomes e números de CPF de cada um. Após minuciosa análise por nome e número do CPF constatou-se que de todas as ações aforadas até a presente data nesta vara (52 ações), apenas 20 AUTORES firmaram contrato com a COHAB/PERPART, não tendo sido localizado qualquer registro em relação aos demais AUTORES.

Cabe esclarecer, ainda, que em relação a estes 20 contratos, apenas três se encontram ativos, isto é, possuem dívidas que devem ser arcadas pelo mutuário, muito embora o saldo devedor tenha sido habilitado no FCVS, conforme se comprova do demonstrativo que segue anexo. Os demais, não possuem dívidas vencidas ou vincendas, passíveis de cobrança, só na remota hipótese de não serem aceitos os saldos devedores pelo FCVS, o que só ocorre se for verificada a existência de multiplicidade na utilização de tal fundo, é que poderia subsistir débito em nome de tais AUTORES.

Quanto aos demais AUTORES, a partir da pesquisa realizada pelo nome e pelo CPF, não foi possível identificar qualquer vínculo com a CAIXA, o que permite a ilação de que ou os contratos não foram cedidos à CAIXA, permanecendo com a PERPART, ou os autores não firmaram qualquer contrato com a COHAB/PERPART. Tal fato, como é cediço, impede qualquer pronunciamento desta Empresa quanto à situação dos mesmos.

Neste Particular, cabe à CAIXA esclarecer, no que tange aos contratos cedidos, que em relação aos empreendimentos do CURADO I, inexistem qualquer contrato ativo, é dizer todos foram liquidados; em relação ao CURADO II, existem apenas 03 (três) contratos ativos; quanto ao CURADO III, 08 (oito) contratos estão ativos; por fim, em relação ao CURADO IV, existem 2.697 (dois mil, seiscentos e noventa e sete) contratos ativos.

No total, existem 2.708 (dois mil, setecentos e oito) contratos ativos, isto é, contratos com prestações em atraso – dívida do mutuário não abarcada pelo FCVS –, além do saldo devedor, que poderá ser habilitado naquele fundo, uma vez quitado o débito de responsabilidade do mutuário.

De fato, esclareça-se que o pagamento das prestações em atraso não quita o contrato em definitivo, apenas autoriza que, a pedido do mutuário, o saldo devedor existente seja submetido a habilitação junto ao FCVS, porém se aquela habilitação for negada por qualquer impedimento previsto na legislação pertinente, a dívida do saldo devedor continuará a ser de responsabilidade do mutuário.

Insta considerar, contudo, ao largo da absoluta falta de legitimidade da CAIXA para proceder com a regularização fundiária e transferência de propriedade do imóvel, que todos os contratos cujos créditos foram cedidos à CAIXA se encontram com andamento administrativo suspenso, posto que a habilitação do saldo devedor no FCVS depende da regularização fundiária, que segundo a PERPART encontra-se em andamento.

Por fim, há que se informar que dos 2.708 contratos com dívidas ainda ativas, apenas três foram localizado entre os 20 noticiados alhures.

DA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELO FCVS – LEI 10.150/00

Insta considerar que com a promulgação da Lei 10.150/00 oportunizou-se aos titulares de contratos firmados anteriormente a 1987, a novação de todo o saldo devedor, com 100% (cem por cento) de desconto.

É o que se extrai do art. 2º, § 3º, da referida lei, que permitiu a novação dos saldos residuais de responsabilidade do FCVS das dívidas relativas aos contratos assinados até 31 de dezembro de 1987, por montante correspondente a 100% (cem por cento) do valor do saldo devedor, in verbis:

§3º. As dívidas relativas aos contratos referidos no caput, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novados por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos. (grifos nossos)

Cabe esclarecer, contudo, que o FCVS apenas cobre a quitação do saldo devedor residual ao final do financiamento porém os resíduos de responsabilidade do mutuário, tais como encargos em atraso e diferenças de prestação, não são cobertos pelo FCVS, e devem estar totalmente quitados no ato da solicitação da habilitação.

Ademais, não deve existir qualquer impedimento legal para a mencionada habilitação, como a multiplicidade de financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

Neste particular, e como já noticiado, os 20 contratos localizados pela CAIXA, cujas dívidas dos mutuários já se encontram devidamente quitada e inclusive aqueles que possuem dívidas a serem quitadas pelo mutuário, estão com seus respectivos saldos devedores pendentes de habilitação naquele Fundo.

DA MULTA PREVISTA NA LEI 9.517/97

Pugna a PARTE AUTORA, ainda, a aplicação de multa de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do contrato, incidente trinta dias após a liquidação do débito, nos termos do art. 25 da Lei 9.517/97, o qual está assim redigido:

*Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária."

Ocorre, Exa., que a PARTE AUTORA faz confusão com os institutos das garantias dispostos em sua inicial, ora refere-se a gravame hipotecário, ora a promessa de compra e venda, e ora a alienação fiduciária, como se fosse um único assunto.

O diploma legal citado pela PARTE AUTORA não pode ser aplicado ao caso em comento, pois, conforme se pode observar, trata-se de sistema diverso com peculiaridades próprias, pertinentes ao Sistema Financeiro Imobiliário e Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel.

Percebe-se claramente que são sistemas diversos, cada qual possuindo suas regras e características particulares e que não podem ser mesclados, como pretende a PARTE AUTORA em sua inicial, motivo pelo qual não é devida a multa pleiteada.

DA NÃO CARACTERIZAÇÃO DOS CONTRATOS DO SFH COMO DE ADESÃO.

Esclareça-se, por oportuno, o que insiste em olvidar a PARTE AUTORA desta demanda, a saber, a verdadeira natureza dos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, senão vejamos.

A pretensão da PARTE AUTORA não pode prosperar, uma vez que o contrato em questão de modo algum pode ser classificado como de adesão, mas sim enquadrado como uma intervenção pública na autonomia privada. Senão vejamos.

Trata-se, na espécie, do fenômeno da publicização dos contratos, isto é: o contrato realizado pelos parâmetros do SFH é arremetido pela modalidade estabelecida na legislação habitacional.

Neste andar, para a confecção do contrato o agente financeiro deve, inafastavelmente, guiar-se pelo permissivo legal, razão esta que torna-se inviável sua feitura fora dos requisitos elencados na norma de regência.

À guisa de ilustração, observe-se a cláusula que estipula a obrigatoriedade da apólice de seguro de crédito, instituída pela norma motriz do sistema Financeiro de Habitação, a Lei 4.380/64 .

No que se refere ao plano de reajustamento das prestações, é imperioso ressaltar que todos os contratos, necessariamente, observam os critérios estabelecidos pela legislação habitacional que regula cada um desses diferentes planos de financiamento.

Assim é que, se o plano de reajuste das prestações for o PES/CP, o contrato é elaborado em consonância com o Decreto-lei 2.164/84 e suas posteriores modificações. Outrossim, se o contrato estabelecer o plano de reajuste como sendo o PES ou PCR, rege-se, necessariamente pela Lei 8.692/93, e assim por diante.

Resta portanto indubitoso, que todo o contrato elaborado no âmbito do SFH está rigidamente vinculado aos ditames da legislação suso citada, não havendo, assim, margens para liberalidades por parte desta Empresa Pública e dos demais agentes financeiros que operam nesse sistema.

Em não havendo, como de fato não há, autonomia por parte da CAIXA/EMGEA, na elaboração dos contratos, torna-se inviável a classificação do instrumento contratual em comento como de adesão, uma vez que para tanto é imprescindível que sua elaboração fique ao arbítrio exclusivo de uma das partes, o que não existe, uma vez que a CAIXA/EMGEA se submete às normas pertinentes.

Ocorre que nos contratos encetados no Sistema Financeiro de Habitação, o agente financeiro, autorizado pelo Banco Central a operar no mercado com a carteira imobiliária, deve, obrigatoriamente, seguir, a legislação habitacional, decreto-lei, decretos regulamentares, bem como os normativos, resoluções, circulares e instruções normativas expedidas pelo Banco Central do Brasil e ou Conselho Monetário Nacional, e dessa conjuntura normativa não poderá afastar-se.

Compreender o fenômeno que se observa, nesta oportunidade, é bastante razoável, haja vista que o Sistema Financeiro de Habitação, foi criado com uma finalidade eminentemente social, para que se suplante a problemática habitacional vigente em nosso país.

Nesse sentido, torna-se fundamental a ingerência pública na política habitacional para que o escólio maior do projeto habitacional, constitucionalmente assegurado, seja levado a efeito.

O contrato habitacional é, portanto, um reflexo da política habitacional vislumbrada pelo Poder Público, não dispondo o agente financeiro de autonomia para dela se afastar.

Com efeito, cuida-se, nesse caso, do fenômeno conhecido pela doutrina como **dirigismo contratual**, caracterizando, sem dúvida, uma limitação imposta a liberdade de contratar, decorrente da supremacia do interesse coletivo sobre os interesses individuais dos contratantes .

Em sendo assim, resulta claro, que o contrato querreado é fruto da ingerência pública na autonomia privada que se encontra mitigada por força do interesse coletivo, situação jurídica esta, que não se confunde com a figura do contrato de adesão.

Por outro lado, ainda que o contrato em apreço venha a ser considerado de adesão, o que só se ressalta por amor ao debate, isso não torna automaticamente abusivas e leoninas as suas cláusulas. Tendo sido tais cláusulas elaboradas de forma clara e dentro da mais escorreita legalidade, não gerando, assim, margem para dúvidas, inaceitável taxá-las de abusivas.

A reforço do argumento colacionamos o seguinte julgado do Egrégio Tribunal Regional Federal da 5ª Região:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. REVISÃO CONTRATUAL. VINCULAÇÃO DA PRESTAÇÃO AO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

Não tem fundamento, na lei, ou no contrato, o pedido de mutuários do SFH para que os reajustes das prestações do imóvel adquirido sejam de acordo com a variação do valor de mercado dele. O fato de o contrato ser de adesão não significa que obrigatoriamente possua cláusula abusiva/leonina. Inconsistência da tese jurídica na apelação. Apelação desprovida." (AC. Um. 1ª Turma TRF 5ª Região, AC 120694-SE – Rel. Juiz José Maria Lucena – j. 15/10/98. Apte.: Germano José de Oliveira Amorim; Apdo.: EMGEA Econômica Federal; DJU II 11.12.98, pág. 148). (sem grifos no original).

DOS REQUISITOS PARA RECONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Na remota hipótese de ser superada a prejudicial de mérito alegada anteriormente, prescrição, vem a CAIXA adentrar ao mérito da Responsabilidade Civil, nos termos abaixo.

É cediço que a responsabilidade civil tem por escopo fundamental o restabelecimento do equilíbrio patrimonial rompido em decorrência de ato ilícito gerador de dano à esfera moral ou patrimonial de determinado sujeito de direito.

Em sendo assim, para o surgimento da obrigação de indenizar, é necessária a ocorrência de quatro pressupostos, a saber:

- a) Dano a ser ressarcido;
- b) Ato ilícito;
- c) dolo ou culpa pelo agente; e
- d) Nexo de causalidade entre o dano verificado e o ato culposo ou doloso do agente.

Assim, para o surgimento da obrigação de indenizar, em primeiro lugar faz-se mister a verificação de dano, seja ele moral ou material, em detrimento de certo sujeito de direito. **Inexistindo dano, não há que se falar em prejuízo a ser ressarcido.**

Em segundo lugar, torna-se necessária a constatação de prática de ato ilícito por parte de determinado agente. Ato ilícito que, na definição de PLANIOL, "consiste na infração de uma obrigação preexistente, e que pode ser perpetrado pelo agente dolosa ou culposamente (negligência, imperícia, imprudência)". Em outras palavras, pode-se dizer que da ilicitude do ato decorre a materialização da culpa do agente.

Por fim, o terceiro pressuposto necessário para o surgimento da obrigação de indenizar consiste no nexo de causalidade, assim entendido como o liame que vincula diretamente o ato ilícito praticado pelo agente ao dano sofrido pela vítima.

Desse modo, se restar demonstrado que **não** há qualquer relação de causa e efeito entre o ato ilícito praticado pelo agente e o dano sofrido pela vítima, também não há que se falar em responsabilidade civil ou em dever de indenizar.

Nesse diapasão, é clara a disposição normativa do art. 186 do Código Civil, cuja substância é de fundamental importância no ordenamento jurídico pátrio, *in verbis*:

"Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."

Corroborando as colocações acima expostas, cumpre trazer à colação o lúcido magistério de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO:

“A responsabilidade civil tem como extremos legais: a) a existência de um dano contra o direito; b) a relação de causalidade entre esse dano e o fato imputável ao agente; c) a culpa deste, isto é, que o mesmo tenha obrado com dolo ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia)

(...)

Nosso Código Civil manteve-se fiel à teoria subjetiva. Em princípio, para que haja responsabilidade, é preciso que haja culpa; sem prova desta inexistente obrigação de reparar o dano. Nessa ordem de idéias, preceitua o art. 159, num de seus dispositivos fundamentais, que ‘aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito ou causar prejuízo a outrem fica obrigado a reparar o dano’. Em face, pois, da nossa lei, a reparação do dano tem como pressuposto a prática de um ato ilícito. Todo ato ilícito gera para seu autor a obrigação de ressarcir o prejuízo causado. É de preceito que ninguém deve causar lesão a outrem” (MONTEIRO, Washington de Barros, Curso de direito Civil, Vol. V, 28ª ed., Ed. Saraiva, São Paulo, 1995

Na hipótese em comento, a responsabilidade da Demandada/CAIXA (se é que existe) é subjetiva, tendo em vista que, embora se trate de empresa pública, a mesma não se encontra na prestação de serviços públicos, agindo simplesmente na condição de instituição financeira. Desta forma, para que seja reconhecida a responsabilidade da Demandada/CAIXA, faz-se necessária a comprovação de ação ou omissão - dolosa ou culposa -, bem como, o dano e o nexo causal entre estes, conforme já relatado alhures.

In casu, quaisquer danos causados a PARTE AUTORA decorrentes da não transferência da propriedade do imóvel não possuem qualquer relação com os atos (comissivos ou omissivos) da CAIXA, não se verifica qualquer ato ilícito perpetrado pela CAIXA que pudesse ensejar sua condenação no pagamento de danos morais e/ou materiais, uma vez que agiu dentro de suas possibilidades e na forma legal.

Não obstante isso, a AUTORA não demonstra efetivamente na atrial qualquer prejuízo que tenha sofrido. Em sendo assim, como é cediço, não estando comprovados os danos sofridos pela vítima, não há de se falar em indenização.

Assim sendo, é fato que a CAIXA não cometeu qualquer ato ilícito.

Feitas essas referências, assiste demonstrar que não há como prosperar o pedido indenizatório requerido pela AUTORA, porquanto, na espécie:

- a) A CAIXA não cometeu nenhum ato ilícito, já que agiu em conformidade com os regramentos previamente estabelecidos;
- b) A AUTORA não sofreu nenhum dano moral ou material levado a efeito pela empresa/ré, posto que toda incursão danosa que os autores dizem ter sofrido são tratadas no plano hipotético, não contemplado pelo direito, que só alberga aqueles danos devidamente ocorridos e comprovados; e
- c) Não há qualquer nexo de causalidade entre algum dano eventualmente sofrido pela PARTE AUTORA e os atos corretamente praticados pela CAIXA.


Nesta conformidade postula pela total improcedência do pleito autoral, ante a inexistência dos requisitos hábeis à imputar responsabilidade a esta empresa pública.

DA INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL – DA PROVA CABAL – NECESSIDADE

Ademais, certamente por ser impossível, a PARTE AUTORA não demonstrou a ocorrência dos danos que afirma na exordial.

É preciso reconhecer que atualmente neste país, talvez por influência norte-americana, qualquer acontecimento desagradável é visto como propulsor de reparação pecuniária, como se direitos e valores personalíssimos imanentes tão somente ao ser humano, fossem verdadeiras mercadorias passíveis de transferências e alienações. De tais constatações, urge que se imponham freios a essa repugnável busca de enriquecimento sem causa, sob pena de inibir-se até mesmo as atividades negociais necessárias e imprescindíveis ao desenvolvimento econômico e social da nação.

Ademais, não prova a PARTE AUTORA as conseqüências danosas alegadas na exordial, não prova os constrangimentos que teve que suportar, não prova nada; apenas fez alegações, que não passam de conjecturas para com isso ser premiado com indenização por danos que, efetivamente, não ocorreram.



A ação indenizatória fundada em dano moral, não pode se converter num meio de enriquecimento sem causa. Há de ser um meio judicial de reparação de um dano efetivamente ocorrido e provado. Analisando os autos, não há qualquer razoabilidade em concluir-se por dever a CAIXA à PARTE AUTORA alguma reparação por danos morais.

A jurisprudência a seguir transcrita, Douto Julgador, é pelo entendimento de que para se pleitear a reparação do dano moral, há de se demonstrar cabalmente as conseqüências do fato danoso na integridade psíquica da pretensa vítima. Confira-se:

“DANO MORAL – ESPECIFICAÇÃO DAS CONSEQÜÊNCIAS – NECESSIDADE

Não basta o alegado fato objetivo do dano para fulcrar pretensa indenização por dano moral que reclama; mas, sim, a especificação das conseqüências do fato danoso na integridade do autor, sob pena de inépcia por ausência de causa de pedir (2º TACiv. SP – Ac. Unân. Da 9.ª Câm. Julg. Em 28-4-99 – Ap. sem Ap. sem Ver. 543028-00/8 – Capital – Rel. Juiz Ferraz de Arruda; in ADCOAS 8174457);”

“113 - PROVA - Indenização. Perdas e danos. Inexistência de
Meras alegações. Inadmissibilidade. Obrigatoriedade da demonstração para justificar a condenação.”

Não basta que os danos sejam alegados: devem ser cabalmente demonstrados para justificar a condenação, ainda que se pretenda a sua apuração em liquidação de sentença.

“DANO MORAL - PREJUÍZO DE IMAGEM – PRESSUPOSTOS.

A reparação de dano por prejuízo de imagem da pessoa somente é cabível quando a prova da lesão de imagem ou do desprestígio da pessoa for completa, inequívoca e convincente. Não se pode confundir, para efeitos de danos morais, o sentimento de dor profunda com o ódio, a ira ou a cólera, sentimentos próprios daqueles que se julgam intocáveis. (TJ-MG - Ac. unân. da 4ª Câm. Civ. publ. em 28-3-96 - Ap. 32.710/6-Itaúna - Rel. Des. Corrêa de Marins - Advªs.: Roberta Espinha Corrêa e Tereza Cristina da Cunha P. Reis; in ADCOAS 8149664);”

“RESPONSABILIDADE CIVIL. Dano Moral. Configuração. Princípio da Lógica do Razoável.

Na tormentosa questão de saber o que configura o dano moral, cumpre ao juiz seguir a trilha da lógica do razoável, em busca da

sensibilidade ético-social normal. Deve tomar por paradigma o cidadão que se coloca a igual distância do homem frio, insensível e o homem de extrema sensibilidade. Nessa linha de princípio, só devem ser reputados como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo a normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem estar, não bastando mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada. ...”

(acórdão da 2ª Câm. Cív. do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro-RJ, exarado nos autos da apelação Cível nº 8.218/95. Rel. Des. Sérgio Cavalieri Filho).

É oportuno citar, ainda, parte do teor deste último acórdão referido:

“A matéria de mérito cinge-se em saber o que configura e o que não configura o dano moral. Na falta de critérios objetivos, essa questão vem se tornando tormentosa na doutrina e na jurisprudência, levando o julgador a situação de perplexidade. Ultrapassadas as fases da irreparabilidade do dano e da sua inacumulabilidade com o dano material, CORREMOS O RISCO DE INGRESSARMOS NA FASE DA SUA INDUSTRIALIZAÇÃO, onde o aborrecimento banal ou a mera sensibilidade são apresentados como dano moral, EM BUSCA DE INDENIZAÇÕES MILIONÁRIAS.” (destaque da CAIXA/RÉ).

É preciso, pois, a demonstração – entenda-se, prova cabal – de efetivos danos sofridos, não apenas meras alegações de constrangimentos a que todos os viventes estão expostos no dia-a-dia.

A sociedade não pode enveredar por um caminho em que a menor contrariedade, o menor aborrecimento, a menor chateação sejam considerados ofensas morais, danos morais, sob pena de se criar verdadeiras oficinas de riqueza fácil.

Em brilhante trabalho publicado na Revista Ltr nº 03, Vol 60, págs. 60-03/295/321, de março de 1996, sob o título “O DANO MORAL E SUA REPARAÇÃO NO ÂMBITO DO DIREITO CIVIL E DO TRABALHO”, o Juiz Presidente da 26ª JCJ de Belo Horizonte, assim leciona:

“ Como já foi ressaltado alhures, nem todo o dano é reparável. A reparabilidade do dano está condicionado ao critério do injusto, patenteando-se quando há a invasão, *contra ius*, da esfera jurídica

de outro indivíduo, ou transgressão a valores básicos do acervo da coletividade.

Excluem-se do direito à reparabilidade os danos justos, assim reconhecidos pelo direito (legítima defesa, devolução de injúria, desforço pessoal, destruição de coisa para remoção de perigo, dentre outros) e os promanados de forças da natureza ou do acaso, como se dá com a força maior e o caso fortuito, desde que desvinculados de ações humanas lesivas.”

Destarte, nos exatos termos do art. 333, inciso I do CPC, o ônus da prova incumbe: a PARTE AUTORA, quanto ao fato constitutivo do seu direito.

A respeito do ônus da prova, a CAIXA permite-se fazer algumas citações extraída dos COMENTÁRIOS AO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL de Pontes de Miranda, com atualização legislativa de Sérgio Bermudes - FORENSE, 3ª edição, pág.271 e seguintes:

“Em verdade, as regras sobre as conseqüências da falta da prova exaurem a teoria do ônus da prova. Se falta prova, é que se tem de pensar em se determinar a quem se carga a prova. O problema da carga ou ônus da prova é, portanto, o de determinar-se a quem vão as conseqüências de se não haver provado; ao que afirmou a existência do fato jurídico (e foi, na demanda, o autor), ou a quem contra-afirmou (=negou ou afirmou algo que exclui a validade ou eficácia do fato jurídico afirmado), seja o outro interessado, ou, na demanda, o réu.

... ..

a) Compreende-se que ao autor caiba provar o que constitui o seu direito, porque o direito é efeito da incidência de regra jurídica, que levou à relação jurídica entre o autor e o réu, ou entre o autor e qualquer pessoa, por ser real e não pessoal o seu direito. Não só o ato jurídico ou ato-fato jurídico, ou, a *fortiori*, o negócio jurídico pode ser fonte do direito. Nem só o ato ilícito. O fato jurídico pode ensejar a relação jurídica, como também o fato ilícito.

... ..

Quem afirma que alguém nasceu com vida e daí lhe surge direito, quem diz que alguém está vivo, ou louco, ou surdo-mudo, ou cego, e daí nasceu o seu direito, ou que está viúvo, ou alguém está ausente, ou é seu parente, ou morreu, e isso é base para o direito que quer perante a Justiça, tem de provar o fato jurídico *stricto sensu*.”

A jurisprudência transcrita, Douto Julgador, nos leva a concluir pela absoluta imprescindibilidade da prova completa, inequívoca e convincente da existência do dano moral,

para se pretender a indenização correspondente, fato que, de forma alguma, restou evidenciado nos autos de que se cuida.

E ainda que fosse demonstrado o dano efetivo, como é de curial sabença, a finalidade precípua da indenização judicial a ser imposta é a de recompor os prejuízos causados à vítima, trazendo, na medida do possível, ao seu *status quo ante*. No caso especial do dano moral, embora não seja possível traduzir em valores os eventuais dissabores experimentados pelo ofendido, a recomposição tem como parâmetros a satisfação que o pagamento de indenização por seu eventual ofensor possa vir a trazer, compensando, desta forma, os problemas experimentados pelo ofendido.

Cabe então ao magistrado primar pela moderação e razoabilidade na fixação da indenização por dano moral, de modo que a mesma, a pretexto de dar à vítima uma compensação, não se preste, por outro lado, a servir de fonte de riqueza súbita e inimaginável para o ofendido em condições normais.

Neste esteio, deve o julgador avaliar com parcimônia o caso *sub examine*, de modo a distinguir o que realmente é dano moral e o que é fantasia criada sobre acontecimentos corriqueiros e, concluindo pela indenizabilidade do dano, deve primar pelo bom senso no arbitramento da condenação a ser imposta. A propósito do tema, pertinente é destacar a lição do eminente Desembargador SERGIO CAVALIERI FILHO, que fornece a exata matiz da questão:

"Creio que na fixação do quantum debeatur da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização, não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano."

(In Programa de Responsabilidade Civil, Malheiros, 2ª edição, pp. 78 e 81)

DO PEDIDO

Por tudo quanto exposto, requer a CAIXA:

a) Caso V. Exa. entenda necessário, seja oficiado ao Cartório Geral de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes, 1º OFÍCIO, na pessoa de seu titular o Bel. JOSÉ EDUARDO LOYO MALTA, para que informe o proprietário da área onde hoje se encontram construídos os Conjuntos Residenciais CURADO I, II, III, e IV; bem como se existe o registro individualizado das unidades residenciais;

b) A extinção do processo sem julgamento do Mérito, ante a flagrante ilegitimidade Passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; e

c) Na remota hipótese de ser superada a preliminar, sejam julgados **IMPROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial.

Protesta por todas as provas admitidas em direito, em especial juntada posterior de documentos.

Termos em que
Pede deferimento.

RECIFE, 13 de julho de 2006.


RENATA SALAZAR ABRANTES

Advogada – OAB/PE 22.360


GUSTAVO ANDERSON FERREIRA DE BARROS

Advogado – OAB/PE 15.756