



# Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

4ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0805023-09.2022.8.12.0002 - Dourados

Relator – Exmo. Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva

Apelante : Jaque Sandra Barbosa de Mendonça.

Advogado : Ivo Barbosa Netto (OAB: 19609/MS).

Apelado : Crf - Comissão dos Representantes dos Favelados.

Advogada : Isabel Arteman Leonel de Mello (OAB: 6083/MS).

Apelado : Município de Dourados.

Proc. Município : Paulo César Nunes da Silva (OAB: 12293/MS).

Proc. Município : Adilson Josemar Puhl (OAB: 7229/MS).

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – PROGRAMA HABITACIONAL – FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – TERMO DE USO E GUARDA PROVISÓRIO DE IMÓVEL ENTREGUE À AUTORA – PRETENSÃO DE TRANSFERÊNCIA DO BEM PARA O SEU NOME – IMPOSSIBILIDADE – MUNICÍPIO QUE NÃO MAIS FIGURA COMO PROPRIETÁRIO NA MATRÍCULA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO COM TERCEIRA PESSOA (DEVEDORA FIDUCIÁRIA) EM 2014 – RECURSO DESPROVIDO.

As provas demonstram ser impossível a transferência do bem para o nome da autora com base num Termo de Uso e Guarda Provisório de Imóvel. Isto porque, em 2014 a beneficiária originária do Programa Habitacional celebrou contrato de compra e venda do bem com o Município de Dourados e a Caixa Econômica Federal, figurando como adquirente e devedora fiduciária, inclusive na matrícula do imóvel. Desta forma, não há como as rés realizarem transferência de imóvel que não lhes pertence. Ademais, discussões sobre posse, desqualificação da adquirente no Programa Habitacional ou ressarcimento de benfeitorias e eventuais pagamentos de parcelas e tributos deverão ser deduzidas em ação própria, caso assim entenda pertinente a autora.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os magistrados da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 24 de maio de 2023

Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva  
Relator



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

### RELATÓRIO

O Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva.

Jaque Sandra Barbosa de Mendonça apela da sentença (f. 149-158) proferida na ação de obrigação de fazer ajuizada contra Crf - Comissão dos Representantes dos Favelados e Município de Dourados, que tramitou na 6ª vara cível da referida comarca.

Alega a autora que em julho de 2019 foi chamada pelas rés para receber uma moradia no Programa Habitacional Campina Verde II, sustentando que lhe foram entregues as chaves do imóvel e solicitado que aguardasse a transferência do contrato de compra e venda para seu nome.

Sustenta a autora que aguarda a transferência do Lote 23, da Quadra 7, do Loteamento Campina Verde II, atualmente localizado na Rua Projetada 2, número 407, matriculado do SRI de Dourados/MS sob o n. 101.021, há quase 03 (três) anos.

Contudo, foi notificada extrajudicialmente pela beneficiária originária, Rosângela da Silva Pinto, para a desocupação imediata do imóvel, viabilizando à proprietária imitir-se na posse do bem.

Com a presente ação, busca a autora a transferência definitiva do imóvel em discussão para o seu nome.

O pedido foi julgado improcedente. A autora foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa. Suspensa, contudo, a exigibilidade da verba, por ser beneficiária da gratuidade da justiça.

Em suas razões (f. 149-158), alega a apelante que os réus teriam lhe informado que foi selecionada junto ao Programa Loteamento Campina Verde II em razão da desistência/reprovação da outra candidata, motivo pelo qual deveria aguardar a transferência do imóvel para o seu nome.

Como forma de certificar a legalidade da transferência, os apelados teriam lhe entregue cópia do contrato realizado com a beneficiária desclassificada, ressaltando que a cláusula 33 viabiliza a substituição em caso de desqualificação, assegurando-lhe acesso às parcelas do financiamento Minha Casa Minha Vida.

Argumenta que *aguarda os apelados realizarem a transferência há quase 03 (três) anos e neste período pagou todas as parcelas e tributos e ainda realizou benfeitorias necessárias, como a construção de muros e instalação de portão.* (f. 151)

Destaca a recorrente que *foi notificada extrajudicialmente pela antiga beneficiária, Sra. Rosângela Pinto, a qual após três anos deseja reivindicar a posse do imóvel pelo único motivo do mesmo ainda constar seu nome junto à CEF e ao Cartório de Registro de Imóveis.* (f. 151)

Defende que a demora da Administração Pública em realizar a transferência do imóvel está lhe ocasionando problemas, pois vê ameaçado seu direito à moradia constitucionalmente assegurado.

Pondera que deve ser aplicado ao caso o princípio da proporcionalidade, pois ainda que o termo de guarda estabeleça situação de direito provisória, tal documento assegura que a posse do imóvel perdurará o tempo necessário à assinatura do contrato.

Aduz que, na sentença, foi analisado tão somente os efeitos da posse, nada sendo mencionado em relação à proteção do direito à moradia. Considera que o



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

termo da posse garante a existência do contrato de propriedade, tratando-se, em seu sentir, de direito adquirido.

Assevera que *no caso (...) não se trata de expectativa de direito, pois cumpriu com os requisitos legais do Programa de Habitação conforme expreso nas considerações do termo, ou seja, não havia condicionais de adequação ao Programa, a mesma estava aprovada após análise social.* (f. 157)

Requer provimento do recurso, para condenar as rés na obrigação de fazer consubstanciada na transferência da propriedade do imóvel determinado pelo Lote 23, da Quadra 7, do Loteamento Campina Verde II, atualmente localizado na Rua Projetada 2, número 407, matriculado no SRI de Dourados/MS sob o n. 101.021, definitivamente para o nome da autora.

Contrarrazões às f. 164-169 e f. 170-175.

V O T O

O Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva. (Relator)

Acredita a autora fazer jus à transferência para o seu nome do imóvel descrito nos autos, oriundo de Programa Habitacional, ao argumento de que nele reside há aproximadamente 03 (três) anos. Por terem as rés lhe conferido Termo de Uso e Guarda Provisório do bem, considera que este documento lhe conferiria, obrigatoriamente, direito à propriedade.

Sem razão a apelante.

De fato, conforme se infere de f. 21-24, a recorrente possui em seu favor **Termo de Uso e Guarda Provisório de Imóvel**, o que significa que foi selecionada e aprovada no Programa Habitacional Campina Verde II, bem como que a Caixa Econômica Federal realizou sua pré-seleção para assinatura do contrato de compra do bem através do Programa Minha Casa Minha Vida.

Nos termos da *Letra C* do referido termo, à apelante foi confiada a guarda, ***em caráter provisório***, do imóvel, com a única finalidade de habitação, proteção e manutenção do bem, constando da *Letra D* que a guarda provisória perdurará pelo tempo necessário à assinatura do contrato de compra do imóvel, parecer jurídico da Caixa Econômica Federal e registro do contrato. (f. 22)

Entretanto, ainda que assim, seja, não é possível, no caso concreto, a transferência do imóvel para o nome da apelante, em especial pelas rés. Explico.

É que, de f. 25-41 consta Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia, no Programa Minha Casa Minha Vida, celebrado entre Rosângela da Silva Pinto e Prefeitura Municipal de Dourados, figurando como credor fiduciário o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, representado pela Caixa Econômica Federal, contrato este celebrado entre as partes em 25 de agosto de 2014.

Não bastasse isso, de f. 42-43 consta certidão de registro imobiliário, da qual se infere que o imóvel matriculado sob o n. 101.021, ora discutido nos autos, **foi transferido em 17 de janeiro de 2014 pelo Município de Dourados à pessoa de Rosângela da Silva Pinto (adquirente)**, com cláusula de alienação fiduciária em favor do Fundo de Desenvolvimento Social.

Diante deste contexto, de cumprimento impossível a pretensão deduzida pela recorrente com a presente ação, já que **as rés não têm como lhe transferir a propriedade do imóvel já que na matrícula do bem figura como devedora fiduciante Rosângela da Silva Pinto.**



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Inclusive dos recibos de pagamento acostados às f. 46-78 percebe-se que como cliente/contribuinte igualmente figura Rosângela da Silva Pinto, ainda que eventualmente os pagamentos das parcelas e tributos não tenham sido por ela realizados.

O art. 1.245 do Código Civil, em seu *caput*, estabelece que **Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.**

Ora, a documentação apresentada pela autora conjuntamente com a inicial é clara no sentido de que, atualmente, a adquirente e devedora fiduciária do imóvel é Rosângela da Silva Pinto, e não o Município de Dourados, o que significa dizer que não há como o ente público transferir para o nome da autora bem que sequer lhe pertence, situação esta que ocorreu há mais de 09 (nove) anos.

Como se sabe, tanto a doutrina quanto a jurisprudência tem admitido possibilidade de discussão sobre a propriedade ou posse independentemente da situação do bem junto ao Serviço de Registro de Imóveis, pois ainda que o registro seja norteado pelo princípio da força probante, está-se diante de presunção relativa, ou seja, que admite prova em sentido contrário.

Neste sentido, a lição de Carlos Roberto Gonçalves<sup>1</sup>:

*"(...) **A presunção estabelecida pelo registro** não beneficia apenas o direito de propriedade, mas todo e qualquer direito. (...) o proprietário por ele beneficiado não precisa provar sua propriedade, (...). A presunção, diz Afrânio de Carvalho, "significa que a sinalização feita pelo registro, seja da aquisição, (...), prevalece pró e contra quem for por ela atingido, enquanto não for produzida prova contrária. (...) Aduz o mencionado autor que, **"todavia, a presunção pode ser destruída por prova contrária,** que demonstre que o direito inscrito não foi efetivamente constituído ou que o direito cancelado não se achava extinto, mas, ao contrário, sobrevive ao cancelamento. **Essa possibilidade empresta à presunção um valor relativo, visto que destrutível por prova adversa.**"*

Pelo acima transcrito, é possível concluir que apesar do Código Civil estabelecer que a propriedade se transmite mediante o registro do título junto ao Serviço de Registro de Imóveis, tal formalidade não impede que aquele que se diz proprietário ou possuidor demonstre seu direito através de outras provas, independentemente da regularização da matrícula do imóvel.

Por outro lado, dispõe o art. 560 do CPC que *O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho*, acrescentando o art. 561 que *Incumbe ao autor provar: I – a sua posse; II – a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III – a data da turbação ou do esbulho; IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.*

Contudo, ainda que assim seja, caso a autora entenda ser pertinente discutir a questão, assim como os eventuais pagamentos de parcelas e tributos referentes ao imóvel ao longo dos últimos 03 (três) anos, deverá deduzir a matéria em ação própria, valendo-se dos meios processuais adequados para tanto.

Certo é que, repito, é inviável a simples transferência da propriedade para a autora com fundamento em mero termo de guarda provisória do imóvel, já que este não assegura tal direito, em especial quando sequer o Município figura como

<sup>1</sup> *Direito civil brasileiro, volume V: direito das coisas.* 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 279-280.



## Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

proprietário do bem na matrícula.

Registre-se que apesar da apelante alegar que a autora teria sido desclassificada ou desqualificada do Programa Habitacional Casa Verde II, não há provas que corroborem sua assertivas neste sentido, já que a exclusão de beneficiário não se opera de forma automática, dependendo de procedimento administrativo específico que deverá observar o contraditório e a ampla defesa.

Posto isso, conheço do recurso e nego-lhe provimento.

Em razão do resultado do julgamento do apelo, majoro os honorários advocatícios para o percentual de 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa. Suspensa, contudo, a exigibilidade da verba, por litigar a recorrente sob o pálio da gratuidade da justiça.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do Exmo. Sr. Des. Vladimir Abreu da Silva

Relator, o Exmo. Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva, Des. Alexandre Bastos e Des. Sideni Soncini Pimentel.

Campo Grande, 24 de maio de 2023.