

RELATOR(A) : DESEMBARGADORA FEDERAL SELENE MARIA DE ALMEIDA  
RELATOR(A) : JUIZ FEDERAL AVIO MOZAR JOSE FERRAZ DE NOVAES (RESOLUÇÃO  
600-010 PRESI) (CONVOCADO(A))  
APELANTE : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF  
ADVOGADO : LEANDRO JACOB NETO E OUTROS(AS)  
APELADO : MARIA DE JESUS ANDRADE PEREIRA  
ADVOGADO : LUCIANO GUIZILIN LOUZADA E OUTROS(AS)

### DECISÃO

Trata-se de apelação interposta contra sentença proferida em ação de procedimento ordinário que deduz pedido de quitação de mútuo habitacional pelas regras do Sistema Financeiro da Habitação com cobertura pelo FCVS, em conformidade com o regramento estipulado pela Lei nº 10.150/2000, afastando o óbice imposto pelo agente financeiro consistente na existência de mais de um financiamento no mesmo município para o mesmo mutuário.

O pedido está fundado na ausência de previsão de sanção na Lei 4.380/64 para os casos em que fosse realizada mais de uma contratação no âmbito do SFH.

O pedido inclui a determinação de baixa da hipoteca e a condenação do agente financeiro em custas e honorários advocatícios.

O Magistrado julgou procedentes os pedidos, formulados na inicial, por entender que a restrição de cobertura pelo FCVS apenas surgiu com a edição da Lei 8.100/90, sendo inaplicável a vedação aos contratos firmados anteriormente, desde que quitadas todas as prestações previstas no contrato.

Afirma que a manutenção de mais de um contrato de mútuo com cobertura pelo FCVS ensejaria o vencimento antecipado da dívida, não a perda de cobertura do fundo, especialmente nos casos em que o mutuário vem contribuindo para o FCVS a longo tempo.

Indica que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou a questão, reconhecendo o direito dos mutuários, razão pela qual, julgou procedentes os pedidos formulados, condenando a CEF ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais.

Inconformada, a CEF interpôs apelação sustentando, em síntese, que a Lei 4.380/64 veda a quitação de 2 (dois) contratos de mútuo com quitação pelo FCVS, sendo correta a atuação da apelante, que pugna pelo provimento da apelação.

Fundada em tal argumentação, requer o integral provimento do apelo.

Contra-razões apresentadas pugnando pela manutenção da sentença.

É o breve relatório após o qual passo a decidir.

Consta dos autos que a parte autora adquiriu um primeiro imóvel com financiamento pelas regras do SFH com cobertura pelo FCVS, vindo posteriormente a firmar outro contrato de mútuo pelo mesmo regramento e, também com cobertura pelo referido fundo, situação que a instituição financeira apenas constatou ao ser formulado pedido de quitação por parte dos mutuários com os benefícios previstos na Lei nº 10.150/2000.

A despeito de comprovarem que nos dois contratos houve regular contribuição para o FCVS, a CEF rejeitou o pedido fundada na alegação de que a legislação de regência impede a quitação de mais de um saldo devedor pelo FCVS no âmbito territorial do mesmo município.

Em que pese a argumentação da CEF, é necessário consignar que a limitação de cobertura do saldo devedor pelo FCVS a um só contrato somente foi estabelecida na Lei 8.100/90, posterior, portanto, ao contrato em questão, não lhe sendo, assim, aplicável essa restrição.

Cumprе ressaltar, ainda, que o artigo 3º da Lei 8.100/90 teve sua redação alterada pela Lei 10.150/2000, explicitando que a limitação de quitação do saldo devedor, com recursos do

FCVS, para um único imóvel, não alcançará os contratos celebrados até 5.12.90, data da sua edição, *in verbis*:

*"Art. 3º O Fundo de Compensação e de Variações Salariais – FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS."*

E no caso vertente, ambos os contratos foram concebidos em data anterior à modificação da legislação, não havendo falar em retroação *in pejus* de modo a favorecer a linha de pensamento defendida pela Caixa Econômica.

O óbice imposto administrativamente não encontra respaldo na Lei nº 10.150/2000, pois o referido diploma legal permitiu ao agente financeiro antecipar o vencimento da dívida, realizando a novação do contrato, com o objetivo de extingui-lo, evidentemente, quando for conveniente à instituição financeira.

A partir da edição da Lei 10.150/200, passaram a vigorar duas hipóteses, basicamente, para aqueles que mantêm contratos de mútuo segundo as regras do SFH, quais sejam, a quitação após o pagamento de todas as parcelas contratadas ou, a quitação antecipada, desde que o contrato esteja enquadrado nas hipóteses em que a lei prevê o desconto integral e, naquelas em que o agente financeiro resolveu conceder quitação com descontos parciais ou integrais para beneficiar-se das regras estipuladas na já citada lei.

Conveniente ressaltar que sobre a questão já decidiu esta Corte, *verbis*:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. LEI 10.150/00. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTOS COM COBERTURA DO FCVS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA UNIÃO FEDERAL.*

*1. Embora se pretenda a quitação do saldo devedor de mútuo habitacional com recursos do FCVS, a União Federal não tem legitimidade passiva ad causam, sendo os interesses do referido Fundo defendidos em juízo pela CEF. Ressalva do ponto de vista em contrário da Relatora.*

*2. A Lei 10.150/00 prevê expressamente a possibilidade de quitação antecipada de saldo devedor de contrato celebrado até dezembro de 1987, com cobertura do FCVS.*

*3. A restrição contida na Lei 8.100/90, que vedou a aquisição de mais de um imóvel no mesmo município com cobertura do FCVS, não se aplica aos contratos celebrados antes de sua edição.*

*4. Agravo a que se dá parcial provimento.*

*(AG 2005.01.00.009654-3/AM, Rel. Desembargadora Federal Maria Isabel Gallotti Rodrigues, Sexta Turma, DJ de 26/02/2007, p.54)*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. CONTRATO COM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS FIRMADO ANTES DE DEZEMBRO/90. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CESSIONÁRIO DE DIREITOS PARA POSTULAR A QUITAÇÃO DO FINANCIAMENTO. DESCONSTITUIÇÃO DA SENTENÇA. JULGAMENTO DA LIDE PELO TRIBUNAL. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.*

*1. A União é parte ilegítima para integrar o pólo passivo de ações em que se discutem questões atinentes a contrato habitacional regido pelo SFH. Precedentes jurisprudenciais.*

*2. Cabe apenas à CEF figurar como sujeito passivo da lide que objetiva o reconhecimento do direito à quitação de contrato de mútuo hipotecário pelo FCVS, visto que a administração operacional de tal Fundo lhe compete.*

*3. O promissário comprador de imóvel ou o cessionário de direitos oriundos de contrato de mútuo hipotecário ostenta legitimidade ativa para*

pleitear a quitação do saldo devedor residual pelo FCVS e, em consequência, a baixa do ônus hipotecário que recai sobre o imóvel, desde que a transferência do pacto tenha sido efetuada até 25/10/1996, (Lei 10.150/2000, art. 22, §1). Precedentes da Corte e do STJ.

4. Segundo a regra do art. 3º da Lei 8.100/90, com a nova redação introduzida pela Lei 10.150/2000, o mutuário que celebrou contrato de mútuo hipotecário com previsão de cobertura pelo FCVS e em data anterior a 05/12/1990 tem direito à quitação do saldo devedor com os benefícios do citado ato legislativo.

5. No caso dos autos, o contrato possui a cobertura do FCVS e foi firmado na data de 30/06/82, fazendo jus a Autora, portanto, à sua quitação, nos termos da lei.

6. Conquanto a sentença não tenha condenado a parte autora ao pagamento dos ônus de sucumbência - ao fundamento de ser ela beneficiária da assistência judiciária -, em razão da sua inversão, impõe-se condenar a Ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 800,00 (oitocentos reais).

7. Apelação da parte autora parcialmente provida, para desconstituir a sentença e, aplicando à causa a regra do § 3º do art. 515 do CPC, resolver-lhe o mérito, a fim de determinar a quitação do contrato de mútuo questionado pelo FCVS e a liberação da hipoteca incidente sobre o imóvel." (AC 2005.35.00.005071-9/GO, Rel. Desembargador Federal Fagundes De Deus, Quinta Turma, DJ de 18/12/2006, p.221)

O Superior Tribunal de Justiça preconiza o mesmo entendimento albergado por esta Corte, sendo conveniente colacionar, dentre outros:

**"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO – SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – LEIS 4.380/64 E 8.100/90 – COBERTURA PELO FCVS – QUITAÇÃO DE SALDO DEVEDOR – POSSIBILIDADE – RESPEITO AO PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE DAS LEIS – PRECEDENTES DESTA CORTE.**

1. A disposição contida no art. 9º da Lei 4.380/64 não afasta a possibilidade de quitação de um segundo imóvel financiado pelo mutuário, situado na mesma localidade, com os recursos do FCVS, mas apenas impõe o vencimento antecipado de um dos financiamentos.

2. Esta Corte Superior tem-se posicionado pela possibilidade da manutenção da cobertura do FCVS para os mutuários com mais de um financiamento para aquisição de imóvel em uma mesma localidade, quando a celebração do contrato antecedeu a vigência do art. 3º da Lei 8.100/90, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis.

3. A possibilidade de quitação, pelo FCVS, de saldos devedores remanescentes de financiamentos adquiridos anteriormente a 5 de dezembro de 1990 tornou-se ainda mais evidente com a edição da Lei 10.150/2000, que a declarou expressamente.

4. Precedentes desta Corte.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, improvido." (REsp 848.248/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 19.04.2007, DJ 30.04.2007 p. 305)

**"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO RESCISÓRIA. VIOLAÇÃO DE LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. SFH. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. AQUISIÇÃO DE MAIS DE UM IMÓVEL. MESMA LOCALIDADE. COBERTURA DO FCVS AO SEGUNDO IMÓVEL. LEIS 8.004/90 E 8.100/90.**

1. Se no julgamento o magistrado não observa regra expressa de direito que deveria regular a situação concreta que lhe foi submetida, é cabível a ação rescisória por violação de literal disposição de lei. Hipótese concreta em que não incide o enunciado da Súmula 343/STF.

2. As restrições veiculadas pelas Leis 8.004 e 8.100, ambas de 1990, à quitação pelo FCVS de imóveis financiados na mesma localidade não se aplicam aos contratos celebrados anteriormente à vigência desses diplomas legais. Precedentes.

3. A Lei 4.380/64, vigente no momento da celebração dos contratos, conquanto vedasse o financiamento de mais de um imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação, não impunha como penalidade pelo descumprimento a perda da cobertura pelo FCVS.

4. Recurso especial improvido." (REsp 884.124/RS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 10.04.2007, DJ 20.04.2007 p. 341)

**"DIREITO ECONÔMICO E FINANCEIRO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AQUISIÇÃO DE MAIS DE UM IMÓVEL. MESMA LOCALIDADE. COBERTURA DO FCVS AO SEGUNDO IMÓVEL ADQUIRIDO. MANUTENÇÃO. POSSIBILIDADE. RESPEITO À IRRETROATIVIDADE DAS LEIS.**

I - Esta Corte Superior, em casos análogos, tem-se posicionado pela possibilidade da manutenção da cobertura do FCVS, mesmo para aqueles mutuários que adquiriram mais de um imóvel numa mesma localidade, quando a celebração do contrato se deu anteriormente à vigência das Leis n. 8.004/90 e 8.100/90, em respeito ao Princípio da Irretroatividade das Leis.

II - Posicionamento aplicável in casu, visto que ambos os financiamentos - contratados em 10.02.1982 (fls. 27/32) e em 21.11.1986 (fls. 17/30) - antecederam à Lei nº 8.100, de 05 de dezembro de 1990.

III - Precedentes: REsp nº 604.103/SP, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 31/05/2004 e REsp nº 611.240/SC, Rel. Min. JOSÉ DELGADO, DJ de 10/05/2004.

IV - Agravo regimental improvido." (AgRg no REsp 642.788/RS, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24.08.2004, DJ 27.09.2004 p. 277)

Inserindo-se a situação da parte autora nas hipóteses contempladas pela lei, faz ela jus à quitação do seu contrato e, por conseqüência, tem o direito de obter a liberação da hipoteca incidente sobre o seu imóvel.

Por fim, com a declaração da quitação do contrato firmado pelo autor em 11/8/1985, a parte autora e não a CEF foi sucumbente na parte mínima do pedido, portanto, acertadamente o magistrado a quo determinou que o ônus da sucumbência recaísse sobre a apelante.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 557 do CPC c/c o inc. XXV do artigo 30 do RITRF/1ª Região, nego provimento à apelação, mantendo o reconhecimento do direito dos autores à quitação pretendida, com a conseqüente determinação de baixa da hipoteca registrada.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

Brasília – DF, 1º de abril de 2008.

**ÁVIO MOZAR JOSÉ FERRAZ DE NOVAES**  
Juiz Federal - Relator convocado