



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
3ª VARA

Processo nº 2006.35.00.006970-6

Classe: 1701

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

AUTORA: MARIA DE JESUS ANDRADE PEREIRA

RÉUS: CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE GOIÁS E CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL

SENTENÇA

Trata-se de ação ordinária promovida por MARIA DE JESUS ANDRADE PEREIRA contra a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE GOIÁS E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objetivando:

a) a declaração do direito de ter a cobertura do FCVS para todos os contratos em que figura como titular, inclusive para este que se guerreia, assinado antes de 05 de dezembro de 1990;

b) a condenação do agente financeiro a dar cumprimento à cláusula décima oitava e à legislação vigente, declarando quitado o saldo devedor;

c) a liberação da hipoteca que está gravada na certidão de matrícula do imóvel ao final do prazo contratual, sem exigir qualquer contraprestação adicional do mutuário, além do pagamento do FCVS;

d) a declaração do direito de ter seu financiamento enquadrado nas benesses do art. 2º, § 3º, da Lei 10.150/00 e a condenação do

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 2

agente financeiro a fazer a quitação antecipada do financiamento retroativo e a liberação da hipoteca.

Em síntese, alega a Autora que:

1. é titular do financiamento habitacional nº 0000157694, firmado com a CAIXEGO, com início em 13/08/1985, pelo prazo de 300 meses, com cobertura do FCVS;

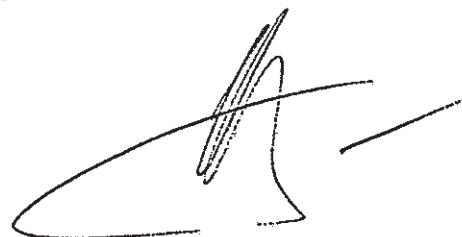
2. com a Medida Provisória 1981-54 vigorando, foi convidada a quitar o seu financiamento em fevereiro de 2001, com base no § 3º do art. 2º, o qual dispunha sobre a possibilidade de novação de dívidas e responsabilidades do FCVS por montante correspondente a 100% do valor do saldo devedor;

3. entretanto, a própria CAIXA alegou que o financiamento não poderia ser liquidado pelo FCVS, pois outro financiamento já tinha sido quitado pelo mesmo fundo;

4. à época da pactuação do contrato não havia qualquer tipo de restrição legal à que o mutuário pudesse obter o benefício para mais de um financiamento, ou seja, mesmo que o mutuário tivesse mais de um imóvel financiado, ao final do prazo contratual, e estando em dia com as prestações, todos seriam quitados pelo FCVS;

5. a Lei nº 8.100/90, em especial em seu art. 3º, não poderia retroagir para atingir atos jurídicos perfeitos ou direitos adquiridos já existentes à época de sua entrada em vigor;

6. com a edição da Lei nº 10.150/2000, restaurou-se a legalidade de que todo o mutuário que tivesse mais de um contrato de financiamento pelo SFH, pactuado com cobertura do FCVS e assinado antes de 5/12/1990, de ter todos os contratos quitados ao final do prazo contratual.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 3

... Requeceu os benefícios da assistência judiciária e apresentou documentos (fls. 12/64).

→ Foram deferidos os benefícios da assistência judiciária (fls. 65).

A CAIXA, devidamente citada, ofereceu contestação (fls. 70/94), alegando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustenta, em síntese, que:

1. a parte final do art. 3º da Lei 8.100/90 excetua da proibição de o FCVS quitar somente um imóvel em nome do mutuário nos contratos celebrados até 05/12/90; todavia, a Lei 8.100/90 é clara ao asseverar que tal exceção deve se dar ao amparo da legislação do SFH;

2. os financiamentos de contratos firmados até 05/12/90, contam com a cobertura do FCVS, independentemente da data da ocorrência do evento caracterizador da obrigação do Fundo, desde que em municípios diferentes, pois quando são no mesmo município, não tem amparo na legislação do SFH;

3. a legislação do SFH, desde 1964, prevê a impossibilidade de se adquirir um segundo financiamento dentro do SFH, no mesmo município, nos termos do art. 9º da Lei 4.380/64.

Ao final, requereu o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva ou, caso não seja esse o entendimento, a improcedência do pedido de quitação da dívida pelo FCVS.

A Caixa Econômica do Estado de Goiás - CAIXEGO, citada, ofereceu a contestação de fls. 95/100, acompanhada de documentos (fls. 101/126), sustentando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva. No mérito, requereu a improcedência dos pedidos, ao argumento de que desde a edição da Lei nº 4.380/64 os mutuários estão impossibilitados de quitar o saldo devedor de dois financiamentos de imóvel na mesma localidade com o FCVS.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 4

Em cumprimento ao despacho de fls. 127, a CAIXA regularizou sua representação processual (fls. 131/132).

A Autora apresentou réplica às contestações (fls. 134/135 e 136/138).

Na fase de especificação de provas, a Autora e a CAIXA requereram o julgamento antecipado da lide (fls. 140 e 141), e a CAIXEGO disse não ter outras provas a produzir (fls. 144).

É o relatório. D e c i d o.

Dispensando a matéria dilação probatória, passo ao julgamento antecipado da lide (Art. 330, do CPC).

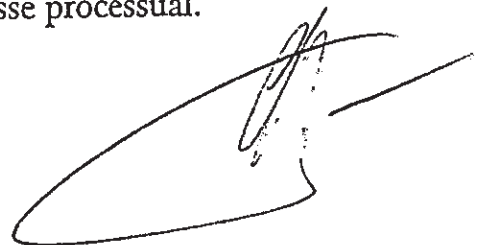
Inicialmente, ressalto que na presente ação será analisada apenas o alegado direito da Autora à cobertura do FCVS em relação ao contrato de fls. 16/18.

Às fls. 10, o pedido da Autora é de que *“seja declarado o direito da mutuária ter a cobertura do FCVS para todos os contratos em que figura como titular, inclusive para este que se guerreia, assinado antes de 05 de dezembro de 1990...”*.

Ora, o pedido não pode ser genérico.

Nos termos do art. 286 do CPC, o pedido deve ser certo ou determinado.

A Autora não comprovou a existência de outros contratos com cobertura do FCVS, “em que figura como titular”, além daquele juntado às fls. 16/18, que possa justificar o seu interesse processual.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 5

Assim, **extingo** o processo quanto ao pedido genérico da Autora de declaração do direito de cobertura do FCVS para todos os contratos em que figura como titular (art. 267, VI, do CPC).

Cumpre, então, analisar as preliminares argüidas.

DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXEGO

A CAIXEGO sustenta a sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que transferiu ao Estado de Goiás os ativos constantes do contrato, de sua Carteira de Crédito Imobiliário, entre os quais figura o crédito referente ao imóvel objeto da presente ação.

Como se verifica do instrumento contratual de fls. 106/115, com força de escritura pública, datado de março/98, a CAIXEGO alienou o seu ativo, referente à carteira imobiliária, para o Estado de Goiás e este, no mesmo ato, o cedeu e transferiu para a CAIXA.

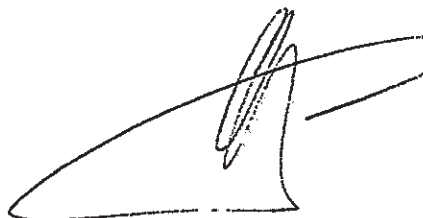
O contrato, objeto da presente ação (fls. 16/18), está incluído entre aqueles cedidos e transferidos para a CAIXA.

Entre as diversas condições mutuamente ajustadas entre as partes (CLÁUSULA SEXTA – fls. 111/112), tem-se:

“f) dar prosseguimento na defesa em juízo das ações em curso ou iniciadas no período que os créditos permanecerem sob sua administração, de acordo com as orientações emanadas pela CAIXA.”

Pois bem, a presente ação foi proposta em 26.04.2006 (fls. 03), data esta posterior a mencionada alienação dos ativos.

Conseqüentemente, a CAIXEGO não tem mais legitimidade *ad causam* passiva, pois a CAIXA é sua legítima sucessora, por força do contrato de cessão de créditos antes mencionado.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 6

... Assim, **acolho** a preliminar de ilegitimidade passiva da CAIXEGO e a **excluo** da lide.

DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA

Ora, o Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento no sentido de que a Caixa Econômica Federal, após a extinção do Banco Nacional da Habitação – BNH, é que ficou legitimada para figurar no pólo passivo da relação processual, em ações derivadas do SFH que versem sobre as normas gerais do referido Sistema, uma vez que é sucessora do BNH e responsável pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

Confira-se a Súmula 327 do STJ, *in verbis*:

Nas ações referentes ao Sistema Financeira da Habitação, a Caixa Econômica Federal tem legitimidade como sucessora do Banco Nacional da Habitação.

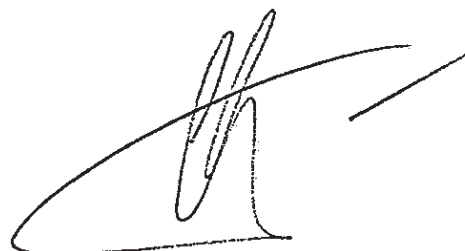
Ademais, à CAIXA foi cedido o crédito hipotecário, referente ao contrato de financiamento ora em discussão (fls. 106/115).

A legitimidade *ad causam* é exclusiva da CAIXA.

Rejeito a preliminar.

Superada essa fase, e considerando que estão presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao exame do *meritum causae*.

Busca a Autora a declaração de quitação do contrato de mútuo firmado através do Sistema Financeiro da Habitação, com base na Lei nº 10.150/2000 (fls. 16/18).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 7

A Autora afirma que não obteve a quitação administrativamente, sob a alegação da CAIXA de que "outro financiamento já tinha sido quitado pelo mesmo fundo" (fls. 4).

Apesar de não haver provas nos autos da existência de outro contrato com quitação pelo FCVS, tanto a Autora como a CAIXA não negam tal fato.

A Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, prevê a quitação antecipada de saldo devedor, decorrente de contrato firmado através do Sistema Financeiro da Habitação até 31 de dezembro de 1987, com recursos do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Assim dispõe o § 3º do art. 2º da Lei nº 10.150/2000, *in verbis*:

"Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

(...)

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no caput, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novadas 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."

In casu, o contrato de financiamento foi celebrado em 13 de agosto de 1985 (fls. 18 verso) e conta com a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS (parágrafo único da Cláusula Sexta e item 6-D do quadro resumo - fls. 16/18).

Ora, a CAIXA concedeu voluntariamente a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 8

Nos termos do parágrafo único da cláusula sexta do contrato de fls. 16/18, ficou estipulado o pagamento, além das prestações mensais, da contribuição mensal ao Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS.

Confira-se, *in verbis* (fls. 16):

“CLÁUSULA SEXTA: (...)

Parágrafo Único: Juntamente com as prestações mensais, o DEVEDOR pagará os prêmios dos seguros estipulados pelo BNH para o Sistema Financeiro da Habitação, no valor e nas condições previstas nas cláusulas de apólice que estiverem em vigor na época de seus vencimentos, cujo valor nesta data é o constante do nº 06 da letra B do Quadro Resumo, bem como as parcelas relativas à taxa de cobrança e administração - TCA, no valor constante da letra C do nº 06 do Quadro Resumo e a contribuição mensal ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, constante da letra D do nº 06 do Quadro Resumo, sendo o encargo mensal, resultante da soma da prestação contratual com os acessórios a que se refere este parágrafo, cujo valor é o constante do nº 06 letra E do Quadro Resumo.”

Na letra “D” do item “06” do quadro resumo de fls. 18 verso consta o registro da contribuição para o FCVS, no valor de CR\$ 9.310,00.

Tem-se, portanto, que foi pactuada a cobertura do FCVS.

Uma vez recebidos os valores da contribuição mensal ao FCVS, em relação ao primeiro e ao segundo financiamento, não pode a CAIXA sustentar a perda da cobertura do FCVS, negando o cumprimento do contrato pactuado, sob pena de seu enriquecimento ilícito.

Recebendo a CAIXA o FCVS em dois contratos, deve arcar com as obrigações daí emergentes **em ambos**.

Não pode ser diferente.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 9

Receber a parcela pertinente ao FCVS, no segundo contrato, mês a mês, e depois recusar-se a quitá-lo, ainda mais com fundamento em lei posterior, chega a ser imoral.

O § 1º do art. 9º da Lei nº 4.380/64 tão-somente vedou a aquisição de imóveis objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro da Habitação por pessoas que já fossem proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade.

A legislação não impôs qualquer penalidade ao duplo financiamento, não cabendo à CAIXA, agora, fazê-lo.

É, ainda, totalmente descabida a pretensão da CAIXA em querer aplicar ao presente caso a regra inserida na Lei nº 8.100/90, segundo a qual o FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato.

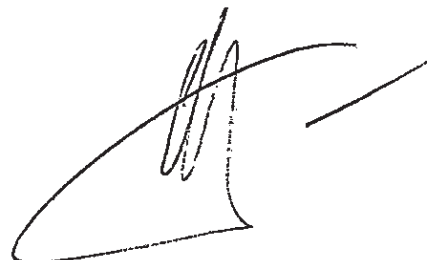
Ora, a Lei nº 8.100 foi editada em 5 de dezembro de 1990, portanto, é posterior ao contrato de mútuo (11/08/1985 - fls. 18 verso).

Pretender a retroatividade de uma lei ofende os princípios da razoabilidade e da moralidade.

Aplicável, *in casu*, o princípio *tempus regit actum* (o ato é regido pelo tempo).

Ademais, o *caput* do art. 3º da Lei nº 8.100/90, com a nova redação dada pela Lei nº 10.150/2000 (art. 4º), é claro ao determinar que essa regra não se aplica aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ou seja, até a edição da referida lei.

Confira-se, *in verbis*:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 10

"Art. 3º O Fundo de Compensação 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 da ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS."

Não há, portanto, qualquer óbice à aplicação do § 3º do art. 2º, a Lei nº 10.150/2000, ao presente caso.

Nesse sentido, os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça, *verbis*:

"ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO. FINANCIAMENTO DE DOIS IMÓVEIS EM MESMO LOCAL. TRANSFERÊNCIA REGULARIZADA. DIREITO À QUITAÇÃO PELO FCVS. CONTRATOS FIRMADOS ANTERIORMENTE À DATA DE 05/12/1990. APLICAÇÃO SUPERVENIENTE DA LEI Nº 10.150/2000. PRECEDENTES.

1. A Lei nº 10.150/2000 é expressa em autorizar a regularização das transferências realizadas até o dia 25/10/1996, sem a necessidade de anuência do agente financeiro, respeitando-se o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a transferência de financiamento anterior.
2. A determinação contida na Lei nº 8.100/1990, que estatui a quitação de um só saldo devedor pelo FCVS, não pode atingir relações jurídicas firmadas anteriormente a ela.
3. A impossibilidade de quitação de dois financiamentos pelo FCVS somente foi estabelecida a partir da Lei 8.100/1990, sendo que a redação do art. 3º desse diploma legal foi alterada pelo art. 4º da Lei 10.150/2000, esclarecedora de que a limitação somente se aplica aos contratos firmados a partir de 05/12/1990.
4. O Poder Judiciário não pode prestigiar entendimento que possa causar lesão aos mutuários que contribuíram regularmente para a composição do FCVS. A questão habitacional é um problema de âmbito nacional, e suas causas devem ser buscadas e analisadas sob essa extensão, devendo ser assumida pelos vários segmentos da sociedade, em colaboração mútua na busca de soluções, eis que a habitação é elemento necessário à própria dignidade da pessoa humana, encontrando-se erigida em princípio fundamental da CF/1988 (art. 1º, III).
5. Precedentes desta Corte Superior.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 11

6. Recurso não provido." (RESP. 611240, Rel. José Delgado, publ. no DJ de 10/05/2004, p. 212)

"PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS (FCVS). COBERTURA. MESMA LOCALIDADE. LEI N. 4.380/64. POSSIBILIDADE. ART. 3º DA LEI N. 8.100/90. IRRETROATIVIDADE. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. ART. 70, III, DO CPC. NÃO-OBRIATORIEDADE.

1. O art. 3º da Lei n. 8.100/90, que limita a quitação de um único saldo devedor por meio do FCVS, não se aplica aos contratos de financiamento celebrados em momento anterior à edição desse regramento, ou seja, antes de 5/12/1990. Com efeito, não pode essa disposição retroagir para alcançar contratos já consolidados.

2. A disposição contida no art. 9º, § 1º, da Lei n. 4.380/64 não afasta a possibilidade de quitação de um segundo imóvel financiado pelo mutuário, situado na mesma localidade, utilizando-se os recursos do FCVS, mas apenas impõe aos mutuários que, se forem proprietários de imóvel residencial na mesma localidade, não poderão adquirir imóveis objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação.

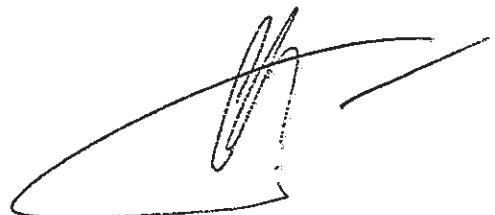
3. A denúncia da lide prevista nos casos do art. 70, III, do CPC, na linha da jurisprudência desta Corte, não se mostra obrigatória.

4. Recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal não provido. Recurso especial interposto por Economisa não provido." (RESP 605373, Rel. João Otávio de Noronha, publ. no DJ 25/10/2004, p. 306).

Do exposto:

a) **julgo extinto** o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC, em relação ao pedido genérico de declaração do direito de a Autora ter a cobertura do FCVS "para todos os contratos em que figura como titular";

b) **declaro extinto** o processo em relação à Caixa Econômica do Estado de Goiás - CAIXEGO, ante a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, nos termos do art. 267, VI, do CPC; e



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS

Processo nº 2006.35.00.006970-6 - sentença - fls. 12

... c) em relação ao contrato de fls. 16/18, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos da Autora, pelo que:

b1) **declaro** quitada toda a dívida do contrato de mútuo assinado em 11/08/1985 (fls. 16/18);

b2) **declaro** que a Autora tem direito à baixa da hipoteca no registro imobiliário competente;

b3) **constituo**, contra a CAIXA, duas obrigações de fazer:

- **expedir** a quitação em nome da Autora; e

- **proceder** a baixa da hipoteca junto ao CRI competente.

Deixo de condenar a Autora no pagamento de honorários advocatícios em favor da CAIXEGO, porquanto a mesma é beneficiária da assistência judiciária.

Condeno a CAIXA no pagamento das custas processuais e nos honorários advocatícios em favor da Autora, que arbitro em R\$ 1.000,00 (um mil reais).

P.R.I.

Goiânia, 18/09/2007.


Carlos Humberto de Sousa
JUIZ FEDERAL