



PCTT:

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
7ª VARA FEDERAL

PROCESSO :0018509-96.2014.4.01.3500
CLASSE :1701 - AÇÃO ORDINÁRIA / SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH)
AUTOR :ANTONIO PEREIRA DE SOUSA E OUTRO
REU :BAMERINDUS CENTRO-OESTE S/A - CREDITO IMOBILIARIO
REU :CAIXA ECONOMICA FEDERAL
SENTENÇA :TIPO A

SENTENÇA

Trata-se de ação de rito ordinário proposta por **Antônio Pereira de Sousa e Maria do Socorro Souza** em face da **Caixa Econômica Federal** e do **Bamerindus Centro-Oeste S/A – Crédito Imobiliário**, objetivando obter a quitação de saldo devedor de financiamento imobiliário obtido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, mediante cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS. Sucessivamente, pleiteou-se o reconhecimento judicial de que a pretensão de cobrança da dívida encontra-se fulminada pela prescrição.

Alegam os autores, em síntese, que: 1) em 14.09.1982 firmaram contrato de financiamento imobiliário com o Bamerindus Centro-Oeste S/A, pelo prazo de 180 meses, o qual contou com cláusula de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; 2) têm direito à quitação do financiamento pelo FCVS, em razão do término do prazo contratual; entretanto, há negativa quanto à expedição da quitação e liberação da hipoteca, sob o argumento de que ainda não pagaram todo o débito; 3) A MP 1981-53, posteriormente convertida na Lei 10.150/2000, estabeleceu a quitação para os contratos firmados no âmbito do SFH, que contassem com cobertura do FCVS, pactuados antes de 31 de dezembro de 1987; 4) ainda que fosse afastado o direito à quitação pela cobertura advinda do FCVS, o vencimento final do contrato se deu em 23.03.1998, estando prescrita a cobrança de eventual saldo remanescente.

Juntou instrumento de procuração e demais documentos (fls. 12-73).



PCTT:

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
7ª VARA FEDERAL

Processo nº 18509-96.2014.4.01.3500

Em 19.05.2014, deferiu-se o pedido de Justiça Gratuita e determinou-se a citação dos réus (fl. 74).

Citada, a Caixa Econômica Federal apresentou defesa na modalidade de contestação (fls. 81-86), oportunidade em que arguiu, em preliminar, ilegitimidade passiva *ad causam* e falta de interesse de agir, uma vez que já teria providenciado a habilitação da cobertura pelo FCVS, estando apenas no aguardo da tramitação do respectivo procedimento. No mérito, pugnou pela declaração de improcedência dos pedidos deduzidos.

Citado, o Banco Bamerindus do Brasil Sociedade Anônima – Em Liquidação Extrajudicial, atual denominação do Bamerindus Centro Oeste S/A Crédito Imobiliário, apresentou defesa na modalidade de contestação (fls. 94-113), tendo argüido, em preliminar, ilegitimidade passiva *ad causam*, em razão da cessão de crédito realizada em favor da Caixa Econômica Federal. No mérito, defendeu a declaração de improcedência dos pedidos.

Réplica às fls. 128-133.

Em fase de especificação de provas, as partes nada requereram.

Em 30.07.2014, determinou-se a intimação da Caixa Econômica Federal para a juntada de documentos, ocasião em que se facultou a oportunidade de apresentação de informações sobre o contrato imobiliário objeto da ação (fl. 140).

Intimada, a Caixa Econômica Federal apresentou as petições/documentos de fls. 147-182 e 186-191.

É o relatório. **Sentencio.**

Quanto à preliminar levantada pelo Banco Bamerindus do Brasil Sociedade Anônima – em Liquidação Extrajudicial, restou provado nos autos, sobretudo pelo documento de fl. 41, que os autores foram devidamente notificados da cessão de crédito realizada em favor da Caixa Econômica Federal, relativa ao contrato imobiliário identificado nos autos (nº 58719-0), nos termos da norma contida no art. 290¹ do Código Civil.

¹ Art. 290. A cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita.



PCTT:

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
7ª VARA FEDERAL

Processo nº 18509-96.2014.4.01.3500

Portanto, considerando que com a cessão de crédito, a Caixa Econômica Federal ficou sub-rogada em todos os direitos e obrigações inerentes ao contrato que lhe fora cedido, é de se reconhecer a ilegitimidade passiva do Banco Bamerindus do Brasil Sociedade Anônima – Em Liquidação Extrajudicial, atual denominação do Bamerindus Centro Oeste S/A Crédito Imobiliário, para responder à presente ação.

De resto, conforme pacífico entendimento jurisprudencial, tendo o contrato de financiamento cobertura do FCVS, hipótese dos autos, somente a CEF detém legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual de que se trata, por ser gestora do aludido Fundo (nesse sentido: TRF 1ª Região; AC 200432000051858; Relator: Desembargador Federal Daniel Paes Ribeiro; Órgão julgador: Sexta Turma; DJ de 20/06/2011).

Por tais razões, **acolho** a preliminar de ilegitimidade passiva formulada pelo Banco Bamerindus do Brasil Sociedade Anônima – em Liquidação Extrajudicial e **determino sua exclusão do polo passivo**.

Quanto à preliminar de ausência de interesse processual levantada pela CEF, é certo que, nos termos do documento de fl. 181, houve habilitação do contrato habitacional para fins de cobertura no âmbito do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS. Contudo, tal fato não subtrai do polo ativo o interesse processual no ajuizamento da ação.

Explico. É que embora a habilitação tenha ocorrido em 31 de outubro de 1997 (fl. 41), passados quase 17 anos (dezessete) anos, não foram ultimados os procedimentos de quitação da dívida imobiliária e liberação da garantia hipotecária.

Presente, portanto, o binômio necessidade-utilidade do provimento jurisdicional invocado, **rejeito** a preliminar de ausência de interesse de agir levantada pela Caixa Econômica Federal.

Superadas as preliminares, ingresso, de imediato, no mérito da ação.

Ab initio, vale ressaltar que a pretensão autoral não busca a revisão de cláusulas contratuais, mas, apenas, o reconhecimento do direito à cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, com vistas à quitação do financiamento que



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
7ª VARA FEDERAL

PCTT:

Processo nº 18509-96.2014.4.01.3500

recai sobre o imóvel em discussão, nos termos da Lei nº 10.150/2000, bem como a consequente baixa da hipoteca.

Pois bem. O FCVS foi criado pela Resolução do Conselho – BNH nº 25/67 e consiste em cláusula/garantia de quitação da dívida para o mutuário, caso, ao final do contrato, haja saldo devedor residual.

É certo que a Lei nº 10.150/2000 trouxe condição para a **novação** de dívidas relativas ao saldo devedor remanescente da liquidação de contratos de financiamento habitacional. Contudo, não houve previsão legal de **remissão** das mencionadas dívidas.

O equívoco na fundamentação legal do pleito, porém, não obsta o conhecimento da pretensão, consoante o brocardo *da mihi factum dabu tibi jus*.

Com efeito, segundo preceitua o item 4 da Resolução nº 36/70, do BNH, para a quitação da dívida relativa ao saldo devedor remanescente do contrato é necessária a ocorrência de dois requisitos, a saber: a) término do prazo contratual; e b) quitação de todas as prestações mensais, aos quais se acrescenta o requisito da previsão contratual do FCVS.

A Resolução prevê, ainda, no item 7, a possibilidade de liquidação antecipada da dívida, respondendo o Fundo pela diferença de saldo, a ser apurado de acordo com os critérios nela estabelecidos.

No caso vertente, o contrato coligido aos autos (fls. 32-35 e 187-191) previu expressamente a cobertura pelo FCVS (cláusula sexta, parágrafo segundo), o prazo de financiamento avençado foi de 180 meses e o vencimento da primeira prestação pactuado para 14.10.1982 (fl. 34).

As planilhas de evolução da dívida (fls. 149-162), corroborando o contrato firmado entre as partes, revelam que em 14.09.1997 ocorreu o decurso do prazo contratual.

Portanto, considerando que a CEF não se desincumbiu do ônus de demonstrar a eventual existência de inadimplemento contratual da parte autora (art. 333, II, do CPC), é de se concluir que não há óbice para a liberação da hipoteca, vez que atendidos os requisitos legais para quitação do saldo residual pelo FCVS.



PCTT:

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
7ª VARA FEDERAL

Processo nº 18509-96.2014.4.01.3500

Sendo assim, encontram-se presentes os requisitos para o reconhecimento de quitação do saldo residual pelo FCVS.

Ante o exposto, **julgo procedentes** os pedidos deduzidos na inicial e, em decorrência da previsão contratual acerca da cobertura pelo FCVS, declaro a quitação do saldo devedor residual referente ao contrato de financiamento imobiliário nº 58719-0.

De conseqüência, determino que a Caixa Econômica Federal proceda à quitação do contrato em seus registros e à liberação de baixa da hipoteca respectiva, relativa ao imóvel descrito como apartamento nº 201-C, do 3º pavimento ou 2º andar do Condomínio Sol Nascente, situado à Avenida T-32, Quadra 3, Lotes 11/14, Nº 740, Setor Bueno, nesta Capital.

Condeno a Caixa Econômica Federal ao pagamento de custas e honorários advocatícios de sucumbência, estes últimos que fixo em quantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor da causa, devidamente atualizado conforme o Manual de Cálculos da Justiça Federal.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Goiânia, 08 de setembro de 2014.

MARK YSHIDA BRANDÃO
Juiz Federal da 7ª Vara da SJGO