



Número: **0005603-79.2013.4.03.6143**

Classe: **APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma**

Órgão julgador: **Gab. 41 - DES. FED. HERBERT DE BRUYN**

Última distribuição : **07/06/2023**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Processo referência: **0005603-79.2013.4.03.6143**

Assuntos: **Sistema Financeiro da Habitação, Quitação, Seguro**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB (APELANTE)	
MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP (APELADO)	
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (APELADO)	
	FLAVIO SCOVOLI SANTOS (ADVOGADO)
UNIÃO FEDERAL (APELADO)	

Outros participantes	
Subseção Judiciária de Limeira/SP - 1ª Vara Federal (JUIZO RECORRENTE)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
300329270	15/08/2024 20:09	Acórdão	Acórdão
292808752	15/08/2024 20:08	Voto	Voto
292605324	15/08/2024 20:08	Relatório	Relatório
292808755	15/08/2024 20:08	Ementa	Ementa



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA (1728) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143
RELATOR: Gab. 41 - DES. FED. HERBERT DE BRUYN
APELANTE: COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB
Advogado do(a) APELANTE: KARINA CREN - SP274997-A
APELADO: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, UNIÃO FEDERAL
Advogado do(a) APELADO: FLAVIO SCOVOLI SANTOS - SP297202-A
OUTROS PARTICIPANTES:



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA (1728) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143
RELATOR: Gab. 41 - DES. FED. HERBERT DE BRUYN
APELANTE: COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB
Advogado do(a) APELANTE: KARINA CREN - SP274997-A
APELADO: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, UNIÃO FEDERAL

RELATÓRIO

O Senhor Desembargador Federal Herbert de Bruyn (Relator): Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público Federal em face da União, da Caixa Econômica Federal - CEF e da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, na qual pretende a condenação:



- da CEF “a dar a cobertura do FCVS a todos os saldos residuais dos contratos do empreendimento Jardim Morro Azul de Limeira/SP nos quais houve a devida contribuição durante sua vigência ao FCVS, independentemente de questões formais, ou seja, manifestando-se, nos termos do inciso V do artigo 3º, da Lei nº 10.150/2000, na qualidade de administradora do FCVS, reconhecendo a titularidade, o montante, a liquidez e a certeza dessa dívida”, e

- da União, “a celebrar contrato de novação e de assunção de dívida com a COHAB/Campinas, devendo ser objeto do contrato a cobertura do saldo residual de todos os contratos habitacionais do empreendimento Jardim Morro Azul de Limeira que tiveram o direito à cobertura do FCVS reconhecido, considerando-se como tais todos aqueles em que houve a devida contribuição ao FCVS ao longo do contrato, independentemente de questões formais”.

Requer, também, “a concessão de medida liminar para:

1) determinar à Caixa Econômica Federal a obrigação de proceder ao término da análise de todos os contratos com pedido de cobertura do FCVS ainda não apreciados e julgar todos os recursos pendentes no prazo de 90 dias;

2) determinar à Companhia de Habitação Popular de Campinas a obrigação de outorgar a todos os adquirentes que efetuaram o pagamento integral do financiamento, escritura de compra e venda, possibilitando-os de efetuar o registro do imóvel no cartório competente.

Requer o MPF, ainda, em sede de liminar, a publicação em edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, na forma do art. 94 da Lei 8.078/90, e para fins do art. 104 da Lei 8.078/90.”

A tutela de urgência pleiteada em relação à CEF foi deferida, tão somente para determinar que a instituição bancária “proceda ao término da análise dos contratos com pedido de cobertura do FCVS, bem como dos eventuais recursos, para o fim de identificar os mutuários que contribuíram para o aludido Fundo, no prazo de 90 dias, sob pena de incorrer em multa diária a ser oportunamente fixada”. O pleito liminar veiculado em face da COHAB/Campinas foi indeferido, diferindo-se novo exame para após a vinda das contestações (ID 275285802, p. 222/223).

Foi interposto agravo de instrumento pela CEF. Mantida a decisão agravada (ID 275285806, p. 8, e 275285802, p. 267, a 275285804, p. 153) e distribuído o recurso à Quinta Turma, sob o nº 0018934-30.2013.4.03.0000, foi indeferido o efeito suspensivo postulado e, ao final, dado por prejudicado o agravo de instrumento (ID 275285806, p. 10/14).

As rés contestaram (CEF, ID 275285804, p. 156, a 275285806, p. 7; União, ID 275285807, p. 28, a 275285811, p. 5, e COHAB/Campinas, ID 275285806, p. 18, a 275285807, p. 26).

Sobreveio réplica (ID 275285811, p. 9/25) e, após, o processo foi extinto, sem resolução do mérito, “nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil, ante a ilegitimidade ativa do Ministério



Público Federal” (ID 275285811, p. 28/33).

Apelou o Órgão Ministerial (ID 275285811, p. 40/135).

Encaminhados os autos a este Tribunal, a Quinta Turma, em sessão realizada em 11/07/2016, por unanimidade, negou provimento à apelação (ID 275285811, p. 139/148).

O acórdão desafiou recurso especial, monocraticamente provido “*para reconhecer a legitimidade ativa do Ministério Público, determinando o retorno dos autos ao Juiz de primeiro grau, a fim de que prossiga no julgamento da presença ação civil pública, como entender de direito*” (ID 275285811, p. 152/245).

Sucederam agravos internos da CEF e da União. A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em sessão realizada em 02/04/2019, não conheceu do recurso da União e negou provimento ao agravo interno da CEF (ID 275285811, p. 246/302).

Retornando os autos à Origem, foi determinada a especificação de provas, nada sendo requerido pelas partes (ID 275285814 a 275285819).

O pedido foi julgado parcialmente procedente, consoante sentença cujo mérito transcrevo (ID 275285820):

“Passando ao mérito, é importante divisar a existência de dois tipos de relações jurídicas nas controvérsias trazidas: a de financiamento imobiliário, firmada entre a COHAB e os mutuários, e a de cobertura de saldo residual, entre o FCVS (representado pela CEF) e a COHAB, regida pela Lei n. 10.150/2000.

Tratando primeiramente da relação entre a COHAB e seus mutuários, o que se tem é que a recusa da ré em outorgar a escritura definitiva decorre de sua relação jurídica com o FCVS e não de eventual inadimplência daqueles. O Código Civil, no artigo 1.418, disciplina que “o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”. Significa dizer que, tendo o adquirente cumprido todas as obrigações assumidas com o vendedor, este não pode recusar-se a outorgar a escritura definitiva. Desse modo, a negativa da COHAB não pode ser embasada na dificuldade ou na impossibilidade de ter o saldo residual coberto pelo FCVS, pois tal montante não pode ser exigido do mutuário – que, a propósito, verteu contribuições a esse fundo. Nesse sentido, aliás, deve ser citado precedente vinculante firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 835, a contrario sensu, nos seguintes termos: “Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário”.

Desse precedente vinculante é possível extrair a ideia de que, se o contrato de mútuo prevê a



garantia de cobertura do FCVS, o saldo residual não deve ser suportado pelo mutuário. Assim, seja por disposição legal, seja por orientação dada em precedente de observância obrigatória, os mutuários não podem ser impedidos de obter a escritura definitiva em razão da existência de saldo residual em contratos nos quais há previsão do FCVS.

Vale ainda mencionar que o Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência no sentido de a cobertura do FCVS estar subordinada ao pagamento de todo o débito pelo mutuário, pois o fundo não contempla quitação de parcelas atrasadas do financiamento. Confira-se:

Na espécie, o mutuário ajuizou ação declaratória de quitação de contrato habitacional contra a CEF nos termos da Lei n. 10.150/2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), visando à liquidação antecipada de seu contrato de mútuo, celebrado em 1º/7/1987. O juízo monocrático julgou improcedente o pedido sob o argumento de que o decurso do prazo contratual ajustado implica a imputação do saldo devedor ao FCVS, desde que pagas todas as prestações ajustadas pelo liame, o que não ocorreu no caso. Manejado recurso de apelação, o tribunal a quo modificou em parte a sentença, para declarar o direito de quitação do contrato, mediante atribuição do saldo devedor residual ao FCVS, após quitadas as parcelas com vencimento até setembro de 2000. Irresignada, a CEF opôs embargos de declaração, apontando que o acórdão recorrido desconsiderou o fato de haver prestações inadimplidas desde setembro de 1997. Sendo rejeitados os embargos, a recorrente interpôs recurso especial, sustentando que a cobertura pelo referido fundo não engloba as parcelas sob responsabilidade do próprio mutuário. Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal, o saldo devedor ao encargo do FCVS necessita do pagamento de todas as parcelas do débito para cumprir sua finalidade de quitação das obrigações. As benesses da Lei n. 10.150/2000, no tocante à novação do montante de 100%, referem-se ao saldo devedor, não incluídas as parcelas inadimplidas. Ademais, a liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor é cabível nos contratos de financiamentos imobiliários regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que contenham cláusula de cobertura pelo FCVS e tenham sido firmados até 31/12/1987, ex vi do art. 2º, § 3º, da referida lei. Desse modo, é inequívoco que o mutuário não cumpriu os requisitos para a liquidação antecipada do seu contrato, que reclama o pagamento de todas as parcelas do débito (obrigações do mutuário). Precedentes citados: REsp 1.014.030-SC, DJe 21/5/2009; AgRg no REsp 961.690-RS, DJe 7/11/2008; REsp 956.524-RS, DJ 21/11/2007, e REsp 1.075.284-MG, DJe 4/11/2008. (REsp 1.146.184-RS, Rel. Min. Luiz Fux, 1ª Turma, julgado em 28/9/2010)

Com tudo isso se pretende reafirmar que a COHAB não apresentou justo motivo para recusar a outorga das escrituras definitivas a seus mutuários, que não podem ser prejudicados por controvérsia jurídica alheia à relação entre eles e a companhia de habitação.

No que pertine à novação entre a CEF (na qualidade de representante do FCVS) e a COHAB, entendo que a pretensão do autor é improcedente, dada a ausência de direitos coletivos lato sensu passíveis de tutela no caso concreto.

Ao delimitar sua legitimidade para a propositura da ação civil pública, o Ministério Público Federal foi claro ao dizer que estava atuando na defesa de direitos individuais homogêneos dos mutuários da COHAB, de sorte que não cabe discutir, neste processo, se os impedimentos à obtenção da novação pela companhia de habitação são fruto de exigências burocráticas ilegais/abusivas ou não. Por conseguinte, os pedidos devem também ser julgados improcedentes em relação à União, que foi incluída no polo passivo pela sua condição de integrante do conselho do FCVS.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar que a ré COHAB, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS,



independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal.

Deixo de condenar o Ministério Público ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios por força do artigo 18 da Lei nº 7.347/1985; faço o mesmo em relação à COHAB, porém com fundamento no princípio da simetria, na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/08/2018, DJe 21/08/2018; REsp 1796436/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 18/06/2019).

Sentença sujeita a reexame necessário nos termos do artigo 19 da Lei nº 4.717/1965, aplicado com base no microssistema processual coletivo.”

Foram opostos embargos de declaração pela COHAB/Campinas e pelo Ministério Público Federal (ID 275285822 e 275285823).

Suscita, a COHAB, vício de obscuridade, requerendo a concessão de efeito infringente ao recurso, para que seja determinado:

“1. Tão somente, a entrega dos “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA” ao promitente comprador, em prazo razoável a ser definido por V. Exa., a contar da apresentação pelo promitente comprador das documentações pertinentes e imprescindíveis para a correta inserção dos dados na referida “minuta de escritura”, viabilizando a outorga da escritura definitiva no Cartório de Notas.

2. A outorga dos “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA” tão somente em relação aos contratos que não possuírem saldos devedores em aberto, com a exceção do saldo residual de reponsabilidade do FCVS, bem como outros débitos decorrente da Instrumento Particular firmado.”

Alega o MPF, *in verbis*:

“A presente ação foi movida em face de três rés. Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, impondo a sentença condenatória obrigação à Cohab. Ocorre que um dos pedidos não foi julgado, qual seja, a condenação das rés ao patrocínio, em jornais de circulação local e regional, da publicação do inteiro teor da sentença”.

Os aclaratórios da COHAB/Campinas foram rejeitados.

O recurso do Ministério Público Federal foi acolhido para integrar a sentença, cujo dispositivo passou a contar com a seguinte redação (ID 275285827):



“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar que a ré COHAB, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal, devendo ainda manter na primeira página de seu site (<https://www.cohabcp.com.br/>), por 60 dias, link de acesso ao inteiro teor desta sentença, informando, em forma de ementa na página, o assunto da ação civil pública, o número dos autos e o órgão prolator (1º Vara Federal de Limeira).

Deixo de condenar o Ministério Público ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios por força do artigo 18 da Lei nº 7.347/1985; faço o mesmo em relação à COHAB, porém com fundamento no princípio da simetria, na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/08/2018, DJe 21/08/2018; REsp 1796436/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 18/06/2019).

Sentença sujeita a reexame necessário nos termos do artigo 19 da Lei nº 4.717/1965, aplicado com base no microssistema processual coletivo.

Sem prejuízo da disponibilização da sentença no Diário Eletrônico, providencie a secretaria a publicação desta sentença por edital, com prazo de 60 dias.”

Inconformada, apelou a COHAB/Campinas, pugnando pela reforma da sentença e a total procedência dos pedidos formulados em relação à CEF e à União, “condenado-as a reconhecerem a cobertura do saldo residual e efetuar a quitação dos saldos residuais através de Novação e Assunção de Dívidas ou o pagamento em espécie, de todos os contratos que encontram-se no âmbito de abrangência desta ação”.

Sustenta, em síntese, que:

- não é parte, e sim, mera intermediária na relação obrigacional firmada entre o FCVS e os adquirentes das unidades habitacionais do empreendimento, na qual “estes (adquirentes) se obrigam a contribuir durante o prazo do contrato, ao passo que o Fundo garante, mediante o recolhimento de tais contribuições, o pagamento do futuro e eventual saldo residual” e, nessa relação, compete-lhe somente “averbar os contratos no Fundo, encaminhar a ele a devida contribuição arrecadada, destacada da prestação do contrato. E posteriormente, realizado o pagamento da prestação derradeira, habilitar o contrato perante o FCVS em nome do adquirente, para que seja realizada a cobertura do saldo devedor residual”;*
- não há “qualquer dispositivo legal ou contratual que assevere ser desta apelante a responsabilidade em absorver o saldo residual negado e ficar com o prejuízo que envolve milhões”;*
- resta “consolidado o entendimento no sentido da imprescindibilidade da intervenção da CEF, na qualidade de litisconsorte necessária (art. 114, do Código de Processo Civil), nas ações referentes aos contratos de financiamento para aquisição da casa própria pelo SFH, devido à sua condição de sucessora dos direitos e obrigações do BNH”;*



- “a Lei 1.150/2000 que rege a novação, também disciplinou a assunção pela União, das dívidas do FCVS junto à instituição credora, mediante a emissão de títulos públicos federais”;
- “o contrato que apresenta saldo residual pendente de cobertura/novação não está quitado, uma vez que esse saldo é parte do preço de venda do imóvel, e somente com a efetiva cobertura/novação ou pagamento em espécie é dado plena quitação do contrato habitacional”;
- “a outorga da Escritura sem a obrigatoriedade do pagamento do saldo devedor residual pelo FCVS, seria, via de consequência prática, negar o direito, deste agente financeiro, de liquidar sua dívida perante o FGTS, visto que essa dívida é originária da promessa de Compra e Venda do imóvel financiado pelo adquirente, e, que, é o devedor dessa dívida é o FCVS, e, em hipótese alguma esta Companhia poderá ser penalizada pela falta de pagamento do Fundo.”

Com contrarrazões do Ministério Público Federal, subiram os autos a esta Corte.

A Procuradoria Regional da República opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA (1728) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143

RELATOR: Gab. 41 - DES. FED. HERBERT DE BRUYN

APELANTE: COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB

Advogado do(a) APELANTE: KARINA CREN - SP274997-A

APELADO: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, UNIÃO FEDERAL

VOTO



Este documento foi gerado pelo usuário 296.***.***-96 em 11/02/2025 16:11:07

Número do documento: 24081520090227200000297714119

<https://pje2g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081520090227200000297714119>

Assinado eletronicamente por: HERBERT CORNELIO PIETER DE BRUYN JUNIOR - 15/08/2024 20:09:02

O Senhor Desembargador Federal Herbert de Bruyn (Relator): Inicialmente, ressalto que a sentença de primeiro grau reconheceu o direito dos mutuários do empreendimento Jardim Morro Azul de Limeira/SP - que pagaram integralmente as parcelas do contrato de financiamento habitacional -, à outorga de escritura pública pela Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, sendo este fato incontroverso nesta sede recursal.

O cerne da divergência gira em torno da responsabilidade pela cobertura dos saldos residuais dos referidos contratos, pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, mediante novação e assunção da dívida pela CEF e pela União.

Descabe maiores digressões acerca dos interesses a serem tutelados pela via da ação civil pública.

Nesse passo, o art. 1º, IV, da Lei nº 7.347/85 deixa claro caber à ação civil pública a defesa dos interesses difusos ou coletivos, aqueles, segundo o art. 81, parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 8.038/90, abarcando número indeterminado de pessoas unidas por circunstâncias de fato, e os interesses coletivos, entendidos assim *"os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base"*.

São, ainda, passíveis de apreciação em sede de ação civil pública, os interesses individuais homogêneos, subespécie de interesses coletivos, corporificados no inciso III mesmo dispositivo legal, *"assim entendidos os decorrentes de origem comum"*.

Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, *"O traço que caracteriza o direito individual homogêneo como coletivo - alterando sua disponibilidade - é a eventual presença de interesse social qualificado em sua tutela, correspondente à transcendência da esfera de interesses puramente particulares pelo comprometimento de bens, institutos ou valores jurídicos superiores, cuja preservação importa à comunidade como um todo."* (Terceira Turma, REsp 1509586/SC, Rel. Ministra Nancy Andrighi, j. em 15/5/2018, DJe de 18/5/2018).

Esse foi o entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Repercussão Geral reconhecida no Recurso Extraordinário 631111 (**Tema 471**), ao consignar:

"(...) há certos interesses individuais que, quando visualizados em seu conjunto, em forma coletiva e impessoal, têm a força de transcender a esfera de interesses puramente particulares, passando a representar, mais que a soma de interesses dos respectivos titulares, verdadeiros interesses da comunidade. Nessa perspectiva, a lesão desses interesses individuais acaba não apenas atingindo a esfera jurídica dos titulares do direito individualmente considerados, mas também comprometendo bens, institutos ou valores jurídicos superiores, cuja preservação é cara a uma comunidade maior de pessoas. Em casos tais, a tutela jurisdicional desses direitos se reveste de interesse social qualificado, o que legitima a propositura da ação pelo Ministério Público com base no art. 127 da Constituição Federal."

(Rel. Ministro Teori Zavascki, Tribunal Pleno, j. em 07/08/2014, acórdão eletrônico, DJe-213 divulgado em 29/10/2014, publicado em 30/10/2014).



Dado o âmbito de abrangência da ação civil pública, revela-se inadequada a via processual para dedução da pretensão envolvendo a novação da dívida do FCVS com a instituição financeira, nos termos previstos pela Lei nº 10.150/2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do FCVS.

Consoante bem delineado na sentença, *"é importante divisar a existência de dois tipos de relações jurídicas nas controvérsias trazidas: a de financiamento imobiliário, firmada entre a COHAB e os mutuários, e a de cobertura de saldo residual, entre o FCVS (representado pela CEF) e a COHAB, regida pela Lei n. 10.150/2000"*.

Aludido posicionamento está albergado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: *"Sobre a novação, não se pode imputar ao mutuário qualquer ônus decorrente de ter ou não ter sido providenciada a adesão do agente financeiro às exigências legais."* (REsp 1075284/MG, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, j. em 07/10/2008, DJe de 04/11/2008).

A ocorrência e efeitos da novação dos saldos residuais de responsabilidade do FCVS, nos termos do art. 2º, da Lei nº 10.150/2001, cinge-se, unicamente, à União, relativamente aos bancos financiadores, no caso, a COHAB/Campinas, e não se confunde com a relação jurídica entre esta e os mutuários, cujos interesses, reconhecidos como individuais homogêneos, justificaram o manejo desta ação civil pública.

Reporto-me, uma vez mais, à sentença recorrida:

"Ao delimitar sua legitimidade para a propositura da ação civil pública, o Ministério Público Federal foi claro ao dizer que estava atuando na defesa de direitos individuais homogêneos dos mutuários da COHAB, de sorte que não cabe discutir, neste processo, se os impedimentos à obtenção da novação pela companhia de habitação são fruto de exigências burocráticas ilegais/abusivas ou não."

A relação entre o FCVS e a COHAB/Campinas segue o regramento legal e não se insere na categoria dos direitos coletivos *lato sensu*, passíveis de proteção coletiva, de modo que eventuais divergências entre as corréis decorrentes do processo de novação da dívida devem ser dirimidas pelas vias próprias.

Inevitável, assim, o reconhecimento da impropriedade da via eleita, a ensejar a extinção do processo sem resolução do mérito nesse ponto, por falta de interesse de agir, nos termos do art. 485, IV, do CPC.

Diante do exposto, dou provimento à remessa necessária para, nos termos do inc. IV, do art. 485, do CPC, julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação ao pleito de cobertura dos saldos residuais dos contratos, pelo FCVS, mediante novação e assunção da dívida pela CEF e pela União, ficando prejudicada a apelação.

É o meu voto.



Herbert de Bruyn
Desembargador Federal Relator

E M E N T A

SFH. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. JARDIM MORRO AZUL DE LIMEIRA. SALDO RESIDUAL. COBERTURA. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS – FVCS. NOVAÇÃO E ASSUNÇÃO DE DÍVIDA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. REMESSA OFICIAL PROVIDA. APELAÇÃO PREJUDICADA.

1. A ocorrência e efeitos da novação dos saldos residuais de responsabilidade do FCVS, nos termos do art. 2º, da Lei nº 10.150/2001, cinge-se, unicamente, à União, relativamente aos bancos financiadores, no caso, a COHAB/Campinas, e não se confunde com a relação jurídica entre esta e os mutuários, cujos interesses, reconhecidos como individuais homogêneos, justificaram o manejo da ação civil pública.
2. A relação entre o FCVS e a COHAB/Campinas segue o regramento legal e não se insere na categoria dos direitos coletivos *lato sensu*, passíveis de proteção coletiva, de modo que eventuais divergências entre as corrés decorrentes do processo de novação da dívida devem ser dirimidas pelas vias próprias.
3. A impropriedade da via eleita enseja a extinção do processo sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir, nos termos do art. 485, IV, do CPC.
4. Remessa oficial provida. Apelação prejudicada.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Primeira Turma, por unanimidade, deu provimento à remessa necessária, ficando prejudicada a apelação, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

HERBERT DE BRUYN
DESEMBARGADOR FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA (1728) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143

RELATOR: Gab. 41 - DES. FED. HERBERT DE BRUYN

APELANTE: COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB

Advogado do(a) APELANTE: KARINA CREN - SP274997-A

APELADO: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, UNIÃO FEDERAL

V O T O

O Senhor Desembargador Federal Herbert de Bruyn (Relator): Inicialmente, ressalto que a sentença de primeiro grau reconheceu o direito dos mutuários do empreendimento Jardim Morro Azul de Limeira/SP - que pagaram integralmente as parcelas do contrato de financiamento habitacional -, à outorga de escritura pública pela Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, sendo este fato incontroverso nesta sede recursal.

O cerne da divergência gira em torno da responsabilidade pela cobertura dos saldos residuais dos referidos contratos, pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, mediante novação e assunção da dívida pela CEF e pela União.

Descabe maiores digressões acerca dos interesses a serem tutelados pela via da ação civil pública.

Nesse passo, o art. 1º, IV, da Lei nº 7.347/85 deixa claro caber à ação civil pública a defesa dos interesses difusos ou coletivos, aqueles, segundo o art. 81, parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 8.038/90, abarcando número indeterminado de pessoas unidas por circunstâncias de fato, e os interesses coletivos, entendidos assim *"os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base"*.

São, ainda, passíveis de apreciação em sede de ação civil pública, os interesses individuais homogêneos, subespécie de interesses coletivos, corporificados no inciso III mesmo dispositivo legal, *"assim entendidos os decorrentes de origem comum"*.

Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, *"O traço que caracteriza o direito individual homogêneo como coletivo - alterando sua disponibilidade - é a eventual presença de interesse social qualificado em sua tutela, correspondente à transcendência da esfera de interesses puramente particulares pelo comprometimento de bens, institutos ou valores jurídicos superiores, cuja preservação importa à comunidade como um todo."* (Terceira Turma, REsp 1509586/SC, Rel.



Ministra Nancy Andrigli, j. em 15/5/2018, DJe de 18/5/2018).

Esse foi o entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Repercussão Geral reconhecida no Recurso Extraordinário 631111 (**Tema 471**), ao consignar:

"(...) há certos interesses individuais que, quando visualizados em seu conjunto, em forma coletiva e impessoal, têm a força de transcender a esfera de interesses puramente particulares, passando a representar, mais que a soma de interesses dos respectivos titulares, verdadeiros interesses da comunidade. Nessa perspectiva, a lesão desses interesses individuais acaba não apenas atingindo a esfera jurídica dos titulares do direito individualmente considerados, mas também comprometendo bens, institutos ou valores jurídicos superiores, cuja preservação é cara a uma comunidade maior de pessoas. Em casos tais, a tutela jurisdicional desses direitos se reveste de interesse social qualificado, o que legitima a propositura da ação pelo Ministério Público com base no art. 127 da Constituição Federal."

(Rel. Ministro Teori Zavascki, Tribunal Pleno, j. em 07/08/2014, acórdão eletrônico, DJe-213 divulgado em 29/10/2014, publicado em 30/10/2014).

Dado o âmbito de abrangência da ação civil pública, revela-se inadequada a via processual para dedução da pretensão envolvendo a novação da dívida do FCVS com a instituição financeira, nos termos previstos pela Lei nº 10.150/2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do FCVS.

Consoante bem delineado na sentença, *"é importante divisar a existência de dois tipos de relações jurídicas nas controvérsias trazidas: a de financiamento imobiliário, firmada entre a COHAB e os mutuários, e a de cobertura de saldo residual, entre o FCVS (representado pela CEF) e a COHAB, regida pela Lei n. 10.150/2000"*.

Aludido posicionamento está albergado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: *"Sobre a novação, não se pode imputar ao mutuário qualquer ônus decorrente de ter ou não ter sido providenciada a adesão do agente financeiro às exigências legais."* (REsp 1075284/MG, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, j. em 07/10/2008, DJe de 04/11/2008).

A ocorrência e efeitos da novação dos saldos residuais de responsabilidade do FCVS, nos termos do art. 2º, da Lei nº 10.150/2001, cinge-se, unicamente, à União, relativamente aos bancos financiadores, no caso, a COHAB/Campinas, e não se confunde com a relação jurídica entre esta e os mutuários, cujos interesses, reconhecidos como individuais homogêneos, justificaram o manejo desta ação civil pública.

Reporto-me, uma vez mais, à sentença recorrida:

"Ao delimitar sua legitimidade para a propositura da ação civil pública, o Ministério Público Federal foi claro ao dizer que estava atuando na defesa de direitos individuais homogêneos dos mutuários da COHAB, de sorte que não cabe discutir, neste processo, se os impedimentos à



obtenção da novação pela companhia de habitação são fruto de exigências burocráticas ilegais/abusivas ou não."

A relação entre o FCVS e a COHAB/Campinas segue o regramento legal e não se insere na categoria dos direitos coletivos *lato sensu*, passíveis de proteção coletiva, de modo que eventuais divergências entre as corréis decorrentes do processo de novação da dívida devem ser dirimidas pelas vias próprias.

Inevitável, assim, o reconhecimento da impropriedade da via eleita, a ensejar a extinção do processo sem resolução do mérito nesse ponto, por falta de interesse de agir, nos termos do art. 485, IV, do CPC.

Diante do exposto, dou provimento à remessa necessária para, nos termos do inc. IV, do art. 485, do CPC, julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação ao pleito de cobertura dos saldos residuais dos contratos, pelo FCVS, mediante novação e assunção da dívida pela CEF e pela União, ficando prejudicada a apelação.

É o meu voto.

Herbert de Bruyn

Desembargador Federal Relator





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA (1728) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143

RELATOR: Gab. 41 - DES. FED. HERBERT DE BRUYN

APELANTE: COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB

Advogado do(a) APELANTE: KARINA CREN - SP274997-A

APELADO: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, UNIÃO FEDERAL

RELATÓRIO

O Senhor Desembargador Federal Herbert de Bruyn (Relator): Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público Federal em face da União, da Caixa Econômica Federal - CEF e da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB/Campinas, na qual pretende a condenação:

- da CEF *“a dar a cobertura do FCVS a todos os saldos residuais dos contratos do empreendimento Jardim Morro Azul de Limeira/SP nos quais houve a devida contribuição durante sua vigência ao FCVS, independentemente de questões formais, ou seja, manifestando-se, nos termos do inciso V do artigo 3º, da Lei nº 10.150/2000, na qualidade de administradora do FCVS, reconhecendo a titularidade, o montante, a liquidez e a certeza dessa dívida”, e*

- da União, *“a celebrar contrato de novação e de assunção de dívida com a COHAB/Campinas, devendo ser objeto do contrato a cobertura do saldo residual de todos os contratos habitacionais do empreendimento Jardim Morro Azul de Limeira que tiveram o direito à cobertura do FCVS reconhecido, considerando-se como tais todos aqueles em que houve a devida contribuição ao FCVS ao longo do contrato, independentemente de questões formais”.*

Requer, também, *“a concessão de medida liminar para:*

1) determinar à Caixa Econômica Federal a obrigação de proceder ao término da análise de todos os contratos com pedido de cobertura do FCVS ainda não apreciados e julgar todos os recursos pendentes no prazo de 90 dias;

2) determinar à Companhia de Habitação Popular de Campinas a obrigação de outorgar a todos os adquirentes que efetuaram o pagamento integral do financiamento, escritura de compra e venda, possibilitando-os de efetuar o registro do imóvel no cartório competente.



Requer o MPF, ainda, em sede de liminar, a publicação em edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, na forma do art. 94 da Lei 8.078/90, e para fins do art. 104 da Lei 8.078/90.”

A tutela de urgência pleiteada em relação à CEF foi deferida, tão somente para determinar que a instituição bancária *“proceda ao término da análise dos contratos com pedido de cobertura do FCVS, bem como dos eventuais recursos, para o fim de identificar os mutuários que contribuíram para o aludido Fundo, no prazo de 90 dias, sob pena de incorrer em multa diária a ser oportunamente fixada”*. O pleito liminar veiculado em face da COHAB/Campinas foi indeferido, diferindo-se novo exame para após a vinda das contestações (ID 275285802, p. 222/223).

Foi interposto agravo de instrumento pela CEF. Mantida a decisão agravada (ID 275285806, p. 8, e 275285802, p. 267, a 275285804, p. 153) e distribuído o recurso à Quinta Turma, sob o nº 0018934-30.2013.4.03.0000, foi indeferido o efeito suspensivo postulado e, ao final, dado por prejudicado o agravo de instrumento (ID 275285806, p. 10/14).

As rés contestaram (CEF, ID 275285804, p. 156, a 275285806, p. 7; União, ID 275285807, p. 28, a 275285811, p. 5, e COHAB/Campinas, ID 275285806, p. 18, a 275285807, p. 26).

Sobreveio réplica (ID 275285811, p. 9/25) e, após, o processo foi extinto, sem resolução do mérito, *“nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil, ante a ilegitimidade ativa do Ministério Público Federal”* (ID 275285811, p. 28/33).

Apelou o Órgão Ministerial (ID 275285811, p. 40/135).

Encaminhados os autos a este Tribunal, a Quinta Turma, em sessão realizada em 11/07/2016, por unanimidade, negou provimento à apelação (ID 275285811, p. 139/148).

O acórdão desafiou recurso especial, monocraticamente provido *“para reconhecer a legitimidade ativa do Ministério Público, determinando o retorno dos autos ao Juiz de primeiro grau, a fim de que prossiga no julgamento da presença ação civil pública, como entender de direito”* (ID 275285811, p. 152/245).

Sucederam agravos internos da CEF e da União. A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em sessão realizada em 02/04/2019, não conheceu do recurso da União e negou provimento ao agravo interno da CEF (ID 275285811, p. 246/302).

Retornando os autos à Origem, foi determinada a especificação de provas, nada sendo requerido pelas partes (ID 275285814 a 275285819).



O pedido foi julgado parcialmente procedente, consoante sentença cujo mérito transcrevo (ID 275285820):

“Passando ao mérito, é importante divisar a existência de dois tipos de relações jurídicas nas controvérsias trazidas: a de financiamento imobiliário, firmada entre a COHAB e os mutuários, e a de cobertura de saldo residual, entre o FCVS (representado pela CEF) e a COHAB, regida pela Lei n. 10.150/2000.

Tratando primeiramente da relação entre a COHAB e seus mutuários, o que se tem é que a recusa da ré em outorgar a escritura definitiva decorre de sua relação jurídica com o FCVS e não de eventual inadimplência daqueles. O Código Civil, no artigo 1.418, disciplina que “o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”. Significa dizer que, tendo o adquirente cumprido todas as obrigações assumidas com o vendedor, este não pode recusar-se a outorgar a escritura definitiva. Desse modo, a negativa da COHAB não pode ser embasada na dificuldade ou na impossibilidade de ter o saldo residual coberto pelo FCVS, pois tal montante não pode ser exigido do mutuário – que, a propósito, verteu contribuições a esse fundo. Nesse sentido, aliás, deve ser citado precedente vinculante firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 835, a contrario sensu, nos seguintes termos: “Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário”.

Desse precedente vinculante é possível extrair a ideia de que, se o contrato de mútuo prevê a garantia de cobertura do FCVS, o saldo residual não deve ser suportado pelo mutuário. Assim, seja por disposição legal, seja por orientação dada em precedente de observância obrigatória, os mutuários não podem ser impedidos de obter a escritura definitiva em razão da existência de saldo residual em contratos nos quais há previsão do FCVS.

Vale ainda mencionar que o Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência no sentido de a cobertura do FCVS estar subordinada ao pagamento de todo o débito pelo mutuário, pois o fundo não contempla quitação de parcelas atrasadas do financiamento. Confira-se:

Na espécie, o mutuário ajuizou ação declaratória de quitação de contrato habitacional contra a CEF nos termos da Lei n. 10.150/2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), visando à liquidação antecipada de seu contrato de mútuo, celebrado em 1º/7/1987. O juízo monocrático julgou improcedente o pedido sob o argumento de que o decurso do prazo contratual ajustado implica a imputação do saldo devedor ao FCVS, desde que pagas todas as prestações ajustadas pelo liame, o que não ocorreu no caso. Manejado recurso de apelação, o tribunal a quo modificou em parte a sentença, para declarar o direito de quitação do contrato, mediante atribuição do saldo devedor residual ao FCVS, após quitadas as parcelas com vencimento até setembro de 2000. Irresignada, a CEF opôs embargos de declaração, apontando que o acórdão recorrido desconsiderou o fato de haver prestações inadimplidas desde setembro de 1997. Sendo rejeitados os embargos, a recorrente interpôs recurso especial, sustentando que a cobertura pelo referido fundo não engloba as parcelas sob responsabilidade do próprio mutuário. Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal, o saldo devedor ao encargo do FCVS necessita do pagamento de todas as parcelas do débito para cumprir sua finalidade de quitação das obrigações. As benesses da Lei n. 10.150/2000, no tocante à novação do montante de 100%, referem-se ao saldo devedor, não incluídas as parcelas inadimplidas. Ademais, a liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor é cabível nos contratos de financiamentos imobiliários regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que contenham cláusula de cobertura pelo FCVS e tenham sido firmados até 31/12/1987, ex vi do art. 2º, § 3º, da referida lei. Desse modo, é inequívoco que o



mutuário não cumpriu os requisitos para a liquidação antecipada do seu contrato, que reclama o pagamento de todas as parcelas do débito (obrigações do mutuário). Precedentes citados: REsp 1.014.030-SC, DJe 21/5/2009; AgRg no REsp 961.690-RS, DJe 7/11/2008; REsp 956.524-RS, DJ 21/11/2007, e REsp 1.075.284-MG, DJe 4/11/2008. (REsp 1.146.184-RS, Rel. Min. Luiz Fux, 1ª Turma, julgado em 28/9/2010)

Com tudo isso se pretende reafirmar que a COHAB não apresentou justo motivo para recusar a outorga das escrituras definitivas a seus mutuários, que não podem ser prejudicados por controvérsia jurídica alheia à relação entre eles e a companhia de habitação.

No que pertine à novação entre a CEF (na qualidade de representante do FCVS) e a COHAB, entendo que a pretensão do autor é improcedente, dada a ausência de direitos coletivos lato sensu passíveis de tutela no caso concreto.

Ao delimitar sua legitimidade para a propositura da ação civil pública, o Ministério Público Federal foi claro ao dizer que estava atuando na defesa de direitos individuais homogêneos dos mutuários da COHAB, de sorte que não cabe discutir, neste processo, se os impedimentos à obtenção da novação pela companhia de habitação são fruto de exigências burocráticas ilegais/abusivas ou não. Por conseguinte, os pedidos devem também ser julgados improcedentes em relação à União, que foi incluída no polo passivo pela sua condição de integrante do conselho do FCVS.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar que a ré COHAB, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal.

Deixo de condenar o Ministério Público ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios por força do artigo 18 da Lei nº 7.347/1985; faço o mesmo em relação à COHAB, porém com fundamento no princípio da simetria, na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/08/2018, DJe 21/08/2018; REsp 1796436/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 18/06/2019).

Sentença sujeita a reexame necessário nos termos do artigo 19 da Lei nº 4.717/1965, aplicado com base no microssistema processual coletivo.”

Foram opostos embargos de declaração pela COHAB/Campinas e pelo Ministério Público Federal (ID 275285822 e 275285823).

Suscita, a COHAB, vício de obscuridade, requerendo a concessão de efeito infringente ao recurso, para que seja determinado:

“1. Tão somente, a entrega dos “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA” ao promitente comprador, em prazo razoável a ser definido por V. Exa., a contar da apresentação pelo promitente comprador das documentações pertinentes e imprescindíveis para a correta inserção dos dados na referida “minuta de escritura”, viabilizando a outorga da escritura



definitiva no Cartório de Notas.

2. A outorga dos “DADOS PARA A OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA” tão somente em relação aos contratos que não possuírem saldos devedores em aberto, com a exceção do saldo residual de reponsabilidade do FCVS, bem como outros débitos decorrente da Instrumento Particular firmado.”

Alega o MPF, *in verbis*:

“A presente ação foi movida em face de três rés. Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, impondo a sentença condenatória obrigação à Cohab. Ocorre que um dos pedidos não foi julgado, qual seja, a condenação das rés ao patrocínio, em jornais de circulação local e regional, da publicação do inteiro teor da sentença”.

Os aclaratórios da COHAB/Campinas foram rejeitados.

O recurso do Ministério Público Federal foi acolhido para integrar a sentença, cujo dispositivo passou a contar com a seguinte redação (ID 275285827):

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar que a ré COHAB, em até 60 dias, outorgue escritura definitiva aos seus mutuários que pagaram integralmente as parcelas do financiamento habitacional cujo contrato previa a cobertura pelo FCVS, independentemente do deferimento dessa cobertura pela CEF ou por outro órgão federal, devendo ainda manter na primeira página de seu site (<https://www.cohabcp.com.br/>), por 60 dias, link de acesso ao inteiro teor desta sentença, informando, em forma de ementa na página, o assunto da ação civil pública, o número dos autos e o órgão prolator (1º Vara Federal de Limeira).

Deixo de condenar o Ministério Público ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios por força do artigo 18 da Lei nº 7.347/1985; faço o mesmo em relação à COHAB, porém com fundamento no princípio da simetria, na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/08/2018, DJe 21/08/2018; REsp 1796436/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 18/06/2019).

Sentença sujeita a reexame necessário nos termos do artigo 19 da Lei nº 4.717/1965, aplicado com base no microsistema processual coletivo.

Sem prejuízo da disponibilização da sentença no Diário Eletrônico, providencie a secretaria a publicação desta sentença por edital, com prazo de 60 dias.”



Inconformada, apelou a COHAB/Campinas, pugnando pela reforma da sentença e a total procedência dos pedidos formulados em relação à CEF e à União, “condenado-as a reconhecerem a cobertura do saldo residual e efetuar a quitação dos saldos residuais através de Novação e Assunção de Dívidas ou o pagamento em espécie, de todos os contratos que encontram-se no âmbito de abrangência desta ação”.

Sustenta, em síntese, que:

- não é parte, e sim, mera intermediária na relação obrigacional firmada entre o FCVS e os adquirentes das unidades habitacionais do empreendimento, na qual “estes (adquirentes) se obrigam a contribuir durante o prazo do contrato, ao passo que o Fundo garante, mediante o recolhimento de tais contribuições, o pagamento do futuro e eventual saldo residual” e, nessa relação, compete-lhe somente “averbar os contratos no Fundo, encaminhar a ele a devida contribuição arrecadada, destacada da prestação do contrato. E posteriormente, realizado o pagamento da prestação derradeira, habilitar o contrato perante o FCVS em nome do adquirente, para que seja realizada a cobertura do saldo devedor residual”;
- não há “qualquer dispositivo legal ou contratual que assevere ser desta apelante a responsabilidade em absorver o saldo residual negado e ficar com o prejuízo que envolve milhões”;
- resta “consolidado o entendimento no sentido da imprescindibilidade da intervenção da CEF, na qualidade de litisconsorte necessária (art. 114, do Código de Processo Civil), nas ações referentes aos contratos de financiamento para aquisição da casa própria pelo SFH, devido à sua condição de sucessora dos direitos e obrigações do BNH”;
- “a Lei 1.150/2000 que rege a novação, também disciplinou a assunção pela União, das dívidas do FCVS junto à instituição credora, mediante a emissão de títulos públicos federais”;
- “o contrato que apresenta saldo residual pendente de cobertura/novação não está quitado, uma vez que esse saldo é parte do preço de venda do imóvel, e somente com a efetiva cobertura/novação ou pagamento em espécie é dado plena quitação do contrato habitacional”;
- “a outorga da Escritura sem a obrigatoriedade do pagamento do saldo devedor residual pelo FCVS, seria, via de consequência prática, negar o direito, deste agente financeiro, de liquidar sua dívida perante o FGTS, visto que essa dívida é originária da promessa de Compra e Venda do imóvel financiado pelo adquirente, e, que, é o devedor dessa dívida é o FCVS, e, em hipótese alguma esta Companhia poderá ser penalizada pela falta de pagamento do Fundo.”

Com contrarrazões do Ministério Público Federal, subiram os autos a esta Corte.

A Procuradoria Regional da República opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.



EMENTA

SFH. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. JARDIM MORRO AZUL DE LIMEIRA. SALDO RESIDUAL. COBERTURA. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS – FVCS. NOVAÇÃO E ASSUNÇÃO DE DÍVIDA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. REMESSA OFICIAL PROVIDA. APELAÇÃO PREJUDICADA.

1. A ocorrência e efeitos da novação dos saldos residuais de responsabilidade do FCVS, nos termos do art. 2º, da Lei nº 10.150/2001, cinge-se, unicamente, à União, relativamente aos bancos financiadores, no caso, a COHAB/Campinas, e não se confunde com a relação jurídica entre esta e os mutuários, cujos interesses, reconhecidos como individuais homogêneos, justificaram o manejo da ação civil pública.

2. A relação entre o FCVS e a COHAB/Campinas segue o regramento legal e não se insere na categoria dos direitos coletivos *lato sensu*, passíveis de proteção coletiva, de modo que eventuais divergências entre as corrés decorrentes do processo de novação da dívida devem ser dirimidas pelas vias próprias.

3. A impropriedade da via eleita enseja a extinção do processo sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir, nos termos do art. 485, IV, do CPC.

4. Remessa oficial provida. Apelação prejudicada.

