



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
275285821	24/05/2022 18:27	Sentença	Sentença



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65) Nº 0005603-79.2013.4.03.6143 / 1ª Vara Federal de Limeira

AUTOR: MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - PR/SP

REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CAMPINAS COHAB, UNIÃO FEDERAL

Advogado do(a) REU: MANOEL POLYCARPO AZEVEDO JOFFILY - SP46149

S E N T E N Ç A

Vistos em inspeção.

Trata-se de ação civil pública promovida pelo MPF contra a CEF, a COHAB e a União, na qual o autor alega estar atuando na defesa de direitos individuais homogêneos de mutuários dos Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

O demandante alega ser ilegítima a resistência da CEF em proceder à cobertura do FCVS aos saldos residuais de vários contratos de mútuo habitacional tendo a COHAB como agente, o que vem impedido que esta ré outorgue aos compradores a escritura de compra e venda para registro dos seus nomes nas matrículas dos bens quitados. Afirma ainda que os mutuários contribuíram para o FCVS.

Assim, requer que a CEF seja condenada a “dar cobertura do FCVS a todos os saldos residuais dos contratos do empreendimento do Jardim Morro Azul de Limeira/SP nos quais houve a devida contribuição durante a vigência do FCVS”, bem como a condenação 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 (...) que tiveram o direito à cobertura do FCVS reconhecido”.

Pleiteia ainda a concessão de tutela de urgência, para que: 1) seja determinado à CEF que analise todos os contratos com pedidos de cobertura do FCVS ainda não apreciados e julgar os recursos pendentes em 90 dias; 2) seja determinado à COHAB que outorgue a escritura de compra e venda a todos os mutuários que adimpliram o contrato de financiamento.



Este documento foi gerado pelo usuário 296.***.***-96 em 11/02/2025 16:12:43

Número do documento: 22052418270200000000273128055

<https://pje2g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22052418270200000000273128055>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO ANTONIO CALIXTO DE PINA GOMES MELLO - 20/05/2022 18:28:03

A tutela de urgência foi parcialmente deferida (ID 150160239, fls. 222/224), determinando-se que a CEF finalizasse a análise dos mutuários que fariam jus ao FCVS. A CEF interpôs agravo de instrumento (ID 150160239, fls. 267/279, e ID 150160243, fls. 1/9), tendo o tribunal negado efeito suspensivo ao recurso (ID 150160408, fl. 13).

Na contestação ID 150160250, fls. 156/192, a CEF argui, preliminarmente, a falta de interesse processual por inadequação da via eleita, uma vez que descabe a propositura de ação civil pública em casos que envolva o FCVS, a teor do disposto no artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 7.347/1985, além de o referido fundo ser deficitário. Suscita ainda preliminares de ilegitimidade ativa ad causam e inépcia da petição inicial, uma vez que o autor não especifica as questões formais que devem ser superadas. No que tange ao mérito, afirma que: a) o FCVS não é seguro, não podendo, portanto, receber o mesmo tratamento; b) ao contrário do que afirma o autor, a contribuição ao FCVS seria paga à vista (03,% do valor do financiamento) e não mensalmente, já que esta modalidade de pagamento só foi implantada a partir da criação do PES/CP; c) o recolhimento da contribuição ao FCVS é feito pelo agente financeiro, pouco importando se o mutuário está ou não adimplente, de modo que é dele a responsabilidade de arcar com eventual saldo residual; d) só é possível aferir o correto recolhimento do FCVS após a liquidação do contrato, quando ele é habilitado no fundo e submetido a análise sobre o cumprimento das normas do FCVS e do SFH; e) havendo multiplicidade de financiamentos em nome de um mesmo beneficiário, o que é verificado pelo CADMUT, a cobertura do FCVS é indevida, uma vez que um dos requisitos legais é a unidade de financiamento, sendo exceções as hipóteses em que a lei admite a cobertura em prol de mutuário com mais de um contrato; f) as normas de concessão de financiamento pelo SFH são claras ao vedar a cobertura do FCVS a casos em que são extrapolados os limites do fundo, devendo o próprio agente financeiro ser responsabilizado pelos casos de multiplicidade de financiamentos, dada a falta de diligência na verificação de tal fato antes da concessão do crédito habitacional; g) é possível a novação do contrato, desde que ele tenha passado pelos processos de análise documental e financeira, tenha sido auditado e homologado, conte com a cobertura do FCVS, tenha sido validado pelo agente financeiro e não haja pendências no CADMUT, além de serem necessárias as aprovações de vários órgãos (CGU, Secretaria do Tesouro Nacional, e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional) antes de haver a assinatura dos novos termos pelo credor e pelo Ministro da Fazenda; h) por ser mera gestora do FCVS, não responde pela cobertura e pagamento; i) a COHAB já assinou com a União dois contratos de novação, em 19/11/2010 e em 04/04/2012, correspondendo a 5.426 financiamentos, dos quais 136 se referem a imóveis situados em Limeira/SP; i) atualmente, para dar seguimento a novo processo e novação, falta à COHAB apresentar o Relatório de Auditoria Independente (RAI), exigido por resolução do conselho curador do FCVS, dos exercícios de 2011 e 2012; j) dos 83 contratos objetos desta ação civil pública, 14 foram novados, sendo que os 69 restantes foram “segregados considerando a manifestação do credor e atuação da auditoria de forma a demonstrar a situação da carteira, posicionada no dia 01/05/2013”. Desses 69 contratos, 8 foram auditados, sendo negada a cobertura, sendo cabível a interposição de recurso, e os outros 61 estão ainda em processo de auditoria, com conclusão para breve, sendo que em 2 deles se aguarda a manifestação da COHAB; l) “a retenção da liberação da hipoteca ou autorização para lavrar escritura definitiva dos imóveis com fulcro na negativa de cobertura do saldo residual pelo FCVS não encontra amparo na legislação do SFH, na medida em que essa legislação e seus consectários têm por destinatários os Agentes Financeiros e não os mutuários/promitentes compradores, sendo, portanto, vedada a retenção de liberação da hipoteca ao mutuário, condicionando-a a assunção do saldo devedor do contrato pelo Fundo. Com tais argumentos, requer a improcedência dos pedidos.

A COHAB apresentou a contestação ID 150160408, fls. 18/29, aduzindo que seus projetos habitacionais são financiados pelo FGTS, sendo devida, portanto, a devolução do dinheiro emprestado a esse fundo, que sofre correção trimestral, ao passo que os saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional são corrigidos anualmente pelo PES/CP, isto é, vinculando a atualização ao reajuste dos salários da categoria profissional a que pertence o mutuário. Para cobrir a diferença entre os dois tipos de atualização (que gera o saldo residual objeto de discussão nestes autos) é que foi criado o FCVS, porém o fundo nega-se a cumprir sua obrigação de cobrir esse tipo de evento,



invocando razões meramente formais e juridicamente insustentáveis. Alega que, sem o pagamento do saldo residual, não há como considerar quitado o contrato de financiamento, não tendo o compromissário comprador o direito à outorga da escritura para registro no cartório de imóveis. Afirma que as informações trazidas pela CEF não trazem segurança jurídica, pois ela, em alguns casos, reconhece a cobertura, negando-a em seguida. Assim, requer improcedência dos pedidos em relação a si.

A União, na contestação ID 150160413, fls. 28/51, argui preliminar de ilegitimidade ativa, aduzindo que a discussão sobre a cobertura do FCVS não interfere na situação jurídica dos mutuários, pois envolve apenas o fundo e o agente financeiro, não podendo a COHAB recusar-se a liberar a hipoteca ou outorgar termo de quitação. Suscita ainda preliminar de falta de interesse processual pela ausência de interesses individuais homogêneos passíveis de tutela e de impossibilidade jurídica do pedido, pois afastar questões meramente formais implica em autorizar a cobertura do FCVS sem observância de critérios legais. No mérito, aduz que a observância das normas do FCVS recai sobre os credores, isto é, os agentes financeiros, e que o procedimento de novação é regido por lei, devendo ser cumpridas as exigências por ela impostas. Defende que o fundo é deficitário e que a novação depende de manifestação de vontade do credor e do Ministério da Fazenda, cumprindo à CEF apenas analisar o preenchimento dos requisitos legais do procedimento. Afirma que, sem a observância de regras formais, corre-se o risco de a cobertura do FCVS ser estendida a contratos que não façam jus ao pagamento do saldo residual. Por tais razões, pede a improcedência dos pedidos.

Foi proferida a sentença ID 150160425, fls. 28/33, que acolheu as preliminares de ilegitimidade ativa suscitadas pelas rés e extinguiu o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973. A tutela de urgência não foi revogada porque seu objeto já tinha se esaurido.

O autor interpôs apelação (ID 150160425, fls. 40/52), à qual foi negado provimento (ID 150160425, fls. 140/148). O Ministério Público Federal interpôs recurso especial (ID 150160425, fls. 152/165), que foi admitido pelo Tribunal (ID 150160425, fls. 203/207), tendo o Superior Tribunal de Justiça lhe dado provimento (ID 150160425, fls. 236/239).

Após o trânsito em julgado, os autos foram digitalizados e inseridos no PJe.

As partes foram intimadas a se manifestar sobre o interesse na dilação probatória, tendo todas informado que não tinham provas a produzir.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, pontuo que a decisão do Superior Tribunal de Justiça anulou a sentença proferida por este juízo por entender que o Ministério Público Federal é parte legítima para deduzir os pedidos constantes na inicial. Desse modo, passo a analisar as demais preliminares suscitadas pelas rés.

Afasto a preliminar de falta de interesse processual pela ausência de direitos individuais homogêneos passíveis de tutela, pois a questão confunde-se com a legitimidade ativa do autor, que acabou reconhecida por decisão definitiva, como mencionado no parágrafo anterior.

Rejeito ainda a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, visto que, lendo a petição inicial, é possível notar que o que se pretende, em última análise, é a superação de burocracias ilegais supostamente adotadas pela CEF e que têm inviabilizado a consecução do registro da quitação em nome dos mutuários. Nesse sentido, entendo também desnecessário que o autor enumere quais são essas burocracias – pois nelas estão subentendidos todos os atos, procedimentos ou exigências que não encontrem amparo em lei –, de modo que afasto a preliminar de inépcia da petição inicial.

Rechaço ainda a preliminar de falta de interesse processual por inadequação da via eleita, uma vez que o artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 7.347/1985 não se aplica ao FCVS, como se pode verificar



no precedente a seguir:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. SFH. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS HOMOGÊNEOS DOS MUTUÁRIOS. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. FCVS. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. LEI 10.150/2000. PRESTAÇÕES PAGAS APÓS A LIQUIDAÇÃO. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos delineados pela jurisprudência do STJ, o Ministério Público possui legitimidade ativa para o ajuizamento de ação civil pública cujo objeto se relaciona à tutela de mutuários do sistema financeiro de habitação. 2. Conforme decidido pelo STJ, no julgamento do REsp n. 1.176.587/RS, a liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor é cabível nos contratos de financiamentos imobiliários regidos pelo SFH que contenham cláusula de cobertura pelo FCVS e tenham sido firmados até 31 de dezembro de 1987, à luz do disposto no § 3º do artigo 2º da Lei n. 10.150, de 21 de dezembro de 2000. 3. Ao determinar a premissa jurídica à luz da orientação jurisprudencial do STJ acerca da possibilidade de liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor, o Tribunal de origem declarou a regularidade da novação do agente financeiro (Banco Itaú SA) e a consequente quitação antecipada e integral do saldo devedor dos contratos firmados até 31 de dezembro de 1987 e com cobertura do saldo devedor pelo FCVS. 4. O mutuário tem direito a liquidação antecipada do saldo devedor, com desconto de 100% pelo FCVS quando seu contrato tiver sido celebrado até 31 de dezembro de 1987, conforme o disposto no artigo 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00. Precedentes. 5. Então, por mais que o mútuo tenha origem legítima, a partir da liquidação antecipada do saldo devedor, os valores pagos pelos mutuários cujos contratos se enquadrem na hipótese do artigo 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00 não possuíam mais causa jurídica que os validassem. 6. Pagamento sem causa jurídica deve ser considerado indevido. Essa ideia também se estende às hipóteses cujos pagamentos eram válidos, mas que perderam sua causa jurídica com o passar do tempo. A propósito, o disposto no artigo 885 do Código Civil: "A restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir". Portanto, devem ser restituídos os valores pagos por mutuários sem o desconto da liquidação antecipada cujos contratos se enquadrem na hipótese do artigo 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00. 7. Agravo interno não provido.

(AIEDRESP - AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - 1507476 2015.00.02475-6, MAURO CAMPBELL MARQUES, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:23/06/2016)

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.

P.R.I.

RODRIGO ANTONIO CALIXTO MELLO
Juiz Federal Substituto

LIMEIRA, 20 de maio de 2022.

