



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

1ª VARA FEDERAL DE RIBEIRÃO PRETO - SP  
AÇÃO CIVIL PÚBLICA – AUTOS Nº 2006.61.02.009691-7  
AUTOR – **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
RÉS – **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e OUTRA**  
**SENTENÇA TIPO A**

Vistos em sentença.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** ajuíza **ação civil pública** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**, objetivando compelir as rés a quitarem todos os contratos firmados com os mutuários do “Condomínio Jardim das Pedras” e que se enquadrem na previsão da Lei nº 10.150/2000. Pretende, ainda, a condenação das rés na restituição de parcelas eventualmente pagas a partir de outubro de 2000.

Argumenta, para tanto, que o direito à moradia é protegido constitucionalmente a partir da Emenda Constitucional nº 26/2000 e esclarece que a ação se refere a situações em que as rés não aplicaram integralmente a Lei nº 10.150/2000. Segundo informa, a Família Paulista entende que a quitação antecipada é faculdade de cada agente financeiro, não podendo ser obrigada a quitar antecipadamente os contratos. A CEF, segundo o MPF, se recusa a quitar financiamentos em que haja indício de multiplicidades de contratos com cobertura pelo FCVS, bem como aqueles em que houve cessão sem sua anuência. Argumenta que a Família Paulista não tem a faculdade de quitar contratos que se encontrem abrangidos pela Lei nº 10.150/2000, sob pena de ofensa ao princípio da isonomia, na medida em que mutuários que se encontrem na mesma situação (abrangidos pela Lei) seriam tratados de forma diferente. Entende que, apesar da utilização do termo “poderá” na norma em questão, se trata de direito subjetivo público do mutuário, tendo em vista o caráter social do FCVS. Já quanto à recusa da CEF, afirma que a sanção pela existência de mais de um imóvel financiado era o vencimento antecipado da dívida, e não a perda da cobertura pelo FCVS. Outrossim, sustenta que o art. 4º da Lei nº 10.150/2000, ao alterar a redação do art. 3º da Lei nº 8.100/90, deu respaldo à quitação pretendida. Insiste que a Lei nº 8.004/90, ao disciplinar a cobertura pelo FCVS, estabeleceu requisitos para tanto, mas sem mencionar a



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

perda da cobertura do saldo devedor como penalidade pelo descumprimento da vedação de duplo financiamento. Defende a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas constituídas e pleiteia antecipação dos efeitos da tutela.

Citada, a CEF contesta o pedido (fls. 38/92), alegando, em preliminar, a impossibilidade de ajuizamento de Ação Civil Pública para se discutir pretensões contra fundos de natureza institucional e a ilegitimidade ativa do Ministério Público, em face da disponibilidade dos interesses discutidos. Defende, ainda, a necessidade de intimação da União Federal. No mérito, sustenta a improcedência do pedido, ao argumento de que não é possível haver cobertura de saldo devedor pelo FCVS em casos de multiplicidade de financiamentos com recursos do Sistema Financeiro de Habitação. Afirma que a Lei nº 8.100/90 apenas adicionou mais restrições à questão da unicidade de financiamentos, a qual já estaria prevista na Lei nº 4.380/64. Defende a aplicação imediata dos termos da Lei nº 8.100/90, inclusive aos financiamentos em curso. Defende a facultatividade da Família Paulista em realizar, ou não, a novação dos contratos, mormente em face do prazo estabelecido para adesão (art. 1º, § 7º). Entende que os contratos no âmbito do SFH não podem ser cedidos sem anuência das instituições financeiras, sob pena de não terem valor legal em relação a estas. Sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos mútuos do Sistema Financeiro de Habitação. Requer, com esses argumentos, a improcedência do pedido, caso afastadas as preliminares. Por cautela, pede, em caso de procedência do pedido, que seja declarada a responsabilidade do FCVS.

Igualmente citada, a Família Paulista Crédito Imobiliário S/A contesta o pedido. Em sede preliminar, sustenta a ilegitimidade ativa do Ministério Público, o não cabimento da ação civil pública para defesa de direitos homogêneos e a inaplicabilidade do CDC. No mérito, sustenta que a novação prevista na Lei nº 10.150/2000 é facultativa para os agentes financeiros. Afirma que a previsão é de novação entre o agente financeiro e a União Federal e não entre o mutuário e o agente financeiro. Segundo ela, cumpriu integralmente a legislação habitacional, concedendo aos mutuários diversos benefícios, mesmo sendo penalizada. Contudo, argumenta que, no caso da Lei nº 10.150/2000, se aderisse aos seus termos seu prejuízo seria irreparável. Segundo ela, a União faculta ao agente financeiro a renegociação, assumindo, porém, apenas parte do prejuízo. Sustenta não ter infringido o princípio da igualdade, pois todos os mutuários que permaneceram com a Família Paulista tiveram o mesmo tratamento, qual seja, não houve novação. Argumenta que a quitação facultativa prevista na Lei nº 10.150/2000 é para ela insuportável, na medida em que cessa toda entrada de recursos e, em troca,



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

recebe título de valor menor que seu crédito e resgatável em trinta anos. Sustenta que, ainda que tivesse optado pela novação, apenas os contratos que estivessem em dia com o pagamento das prestações é que teriam direito à quitação antecipada. Requer a improcedência do pedido, caso afastadas as preliminares.

Réplica do Ministério Público Federal às fls. 828/846, onde impugna as preliminares levantadas.

Realizada audiência de tentativa de conciliação, sem resultado positivo (fls. 862).

A CEF se manifesta analisando a situação de todos os contratos (fls. 874/887).

A pedido do Ministério Público a antecipação de tutela foi novamente analisada e parcialmente deferida (fls. 895/900), o que ensejou a interposição de agravo de instrumento pelas partes, os quais foram convertidos em agravo retido e se encontram em apenso.

Novos documentos foram juntados pelas partes e o Ministério Público requer a observância da tutela antecipada pelas rés.

Realizada nova audiência de conciliação (fls. 1026), o feito foi suspenso por noventa dias para tentativa de acordo. Findo o prazo, não houve acordo.

O Ministério Público Federal se manifesta por diversas vezes informando o descumprimento da tutela antecipada pela Família Paulista.

Intimada, a União Federal manifestou interesse em integrar a lide (fls. 1310), o que foi deferido. Na mesma ocasião, a tutela antecipada foi deferida para abranger também a impossibilidade de execução judicial dos créditos ora discutidos e determinar que a Família Paulista sobreste o andamento das execuções já ajuizadas (fls. 1314/1315).

Mais manifestações das partes, com exceção da União, que, mesmo intimada (fls. 1330/1331), não se manifestou novamente nos autos.



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

## **É O RELATÓRIO.**

### **DECIDO**

#### **1 – PRELIMINARES**

##### **1.1 – CABIMENTO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

As rés sustentam, em sede preliminar, o não cabimento da ação civil pública para discussão das questões postas. Segundo a Família Paulista, a ação civil pública não se presta para discussão de direitos individuais, ainda que homogêneos, sendo apta à proteção de interesses coletivos ou difusos. Já no entendimento da CEF, a ação civil pública não é meio idôneo para se discutir pretensão contra fundo de natureza institucional.

Não assiste razão à Família Paulista. Sem dúvida o caso dos autos **cuida de direitos individuais homogêneos**. Contudo, não há óbice em que seja defendido através da via processual eleita, especialmente em face de seu **relevante valor social (moradia)**. Nesse sentido, veja-se precedente do Superior Tribunal de Justiça:

“ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INTERDEPENDÊNCIA CAUSAL. POSSIBILIDADE DE VIOLAÇÃO SIMULTÂNEA A MAIS DE UMA ESPÉCIE DE INTERESSE COLETIVO. DIREITOS DIFUSOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. RELEVANTE INTERESSE SOCIAL. LEGITIMIDADE.

1. Conforme se observa no acórdão recorrido, o caso dos autos ultrapassa a órbita dos direitos patrimoniais da população diretamente afetada e atinge interesses metaindividuais, como o meio ambiente ecologicamente equilibrado e a uma vida saudável.

2. É um erro acreditar que uma mesma situação fática não possa resultar em violação a interesses difusos, coletivos e individuais, simultaneamente. A separação, ou melhor, a categorização dos interesses coletivos *latu sensu* em três espécies é apenas metodológica.

3. No mundo fenomenológico as relações causais estão tão intimamente ligadas que um único fato pode gerar conseqüências de diversas ordens, de modo que é possível que dele advenham interesses múltiplos. É o caso, por



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

exemplo, de um acidente ecológico que resulta em danos difusos ao meio ambiente, à saúde pública e, ao mesmo tempo, em danos individuais homogêneos aos moradores da região.

4. Ademais, **ainda que o caso presente tratasse unicamente de direitos individuais homogêneos disponíveis, isso não afasta a relevância social do interesse em jogo, o que é bastante para que se autorize o manejo da ação civil pública pelo agravado.** Agravo regimental improvido”.

(STJ. AgRg no REsp nº 1154747/SP. 2ª Turma. Relator Ministro Humberto Martins. Julgado em 06.04.2010. DJe de 16.04.2010)

Melhor sorte não assiste à CEF em seu fundamento. Argumenta não caber ação civil pública para se discutir pretensão contra fundo de natureza institucional, em razão do que dispõe o parágrafo único do art. 1º da Lei nº 7.347/85, *in verbis*:

Art. 1º (...).

Parágrafo único. Não será cabível ação civil pública para veicular pretensões que envolvam tributos, contribuições previdenciárias, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS ou outros fundos de natureza institucional cujos beneficiários podem ser individualmente determinados.

A questão discutida nos autos envolve o FCVS (Fundo de Compensação de Variação Salarial). Contudo, **não se questiona a legitimidade das exigências feitas pelo FCVS. A questão discutida não é institucional.** Outrossim, há que se considerar que não há relação institucional entre o mutuário e o FCVS.

O objetivo da norma proibitiva de ajuizamento de ação civil pública para questionar fundos de natureza institucional é **evitar que através de ação coletiva se pare de arrecadar, ou seja, impedir danos às receitas estatais. Não é o caso dos autos.** Eventual procedência da ação não implicará prejuízo a fundo institucional, especialmente por que a pretensão deduzida objetiva a aplicação de disposição de lei. **Discute-se, em outras palavras, a interpretação da lei, e não sua legalidade ou constitucionalidade.**



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

Afasto, assim, a preliminar argüida e entendo que a **via processual eleita (ação civil pública) é adequada.**

## **1.2 – LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

Ao contrário do sustentado pelas partes, **o Ministério Público tem legitimidade ativa para a causa.** Segundo as partes, se cuida de direitos individuais disponíveis, razão pela qual o Ministério Público não teria legitimidade para tutelá-los. Não têm razão.

Cuida-se, nos autos, de **direitos individuais homogêneos.** É verdade que a situação dos condôminos pode ser individualizada, mas, nos autos, se tratará dos casos em que a Lei nº 10.150/2000 não foi aplicada em virtude de interpretação restritiva quanto a situações de duplicidades de contratos, “contratos de gaveta” e quanto à facultatividade do agente financeiro fazer a novação da dívida. Esses casos são restritos a um grupo de pessoas. Se poderia falar em três grupos de pessoas (considerando cada uma das situações mencionadas), mas, nem por isso, deixariam de ser direitos individuais homogêneos.

Quanto à **disponibilidade do interesse em questão, não é ela quem determina a legitimidade do Ministério Público para sua tutela.** No caso, se está diante de **interesse social relevante, que transcende ao interesse de cada parte individualmente considerada.**

Desde o advento da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, o **direito à moradia passou a ter assento constitucional como direito social<sup>1</sup>.** Nesse contexto, **as questões que envolvam direito à moradia têm grande relevo social, de sorte a poderem ser tuteladas pelo Ministério Público.** Nesse sentido, já decidiram as cortes superiores.

“1. Legitimidade para a causa. Ativa. Caracterização. Ministério Público. Ação Civil Pública. Demanda sobre contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH. Tutela de direitos ou interesses individuais homogêneos. Matéria de alto relevo social. Pertinência ao perfil institucional do MP. Inteligência dos arts. 127 e 129, incs. III e IX, da CF. Precedentes. **O**

---

<sup>1</sup> CF, art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

**Ministério Público tem legitimação para ação civil pública em tutela de interesses individuais homogêneos dotados de alto relevo social, como os de mutuários em contratos de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.**

2. Recurso Embargos de declaração. Acórdão. Correção de erro material na ementa. Revogação e condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé. Embargos acolhidos, em parte, para esses fins. Embargos de declaração servem para corrigir erro material na redação da ementa do acórdão embargado, bem como para excluir condenação ao pagamento de multa, quando descaracterizada litigância de má-fé”.

(STF. RE nº 470135 AgR-ED/MT. 2ª Turma. Relator Ministro Cezar Peluso. Julgado em 21.05.2007. DJe de 28.06.2007)

“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. RELEVANTE INTERESSE SOCIAL. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. REGISTRO PROFISSIONAL NO CONSELHO DE MEDICINA VETERINÁRIA. EXAME.

1. Discute-se a legitimidade do Ministério Público Federal para demandar Ação Civil Pública sobre as relações jurídicas constituídas pela Resolução nº 691/2001, editada pelo Conselho Federal de Medicina Veterinária, que institui o Exame Nacional de Certificação Profissional. A Resolução impõe aos graduados de medicina veterinária a obrigação de realizarem o exame como condição prévia à obtenção do registro profissional no Conselho Regional.

**2. O Superior Tribunal de Justiça reconhece a legitimidade *ad causam* do Ministério Público, seja para a tutela de interesses e direitos difusos e coletivos, seja para a proteção dos chamados direitos individuais homogêneos, sempre que caracterizado relevante interesse social.**

3. *In casu*, tanto a dimensão do dano e suas características como relevância a bem jurídico a ser protegido determinam a atuação do Ministério Público (CDC, art. 82, § 1º).

4. Não seria razoável esperar que todos os graduados e graduandos do curso de medicina veterinária ajuizassem ação própria para ver atendida igual pretensão. A



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

prevenção da proliferação de demandas individuais evidencia o interesse social. A diminuição de causas com o mesmo objeto privilegia uma prestação jurisdicional mais eficiente, célere e uniforme.

**5. O Ministério Público é legítimo para defender, por meio de ação civil pública, os interesses relacionados aos direitos sociais constitucionalmente garantidos. Agravo regimental improvido”.**

(STJ. AgRg no REsp nº 938951/DF. 2ª Turma. Relator Ministro Humberto Martins. Julgado em 23.02.2010. DJe de 10.03.2010)

Fica, com esses fundamentos, afastada também essa preliminar e passa-se, agora, ao mérito da questão deduzida.

## **2 – MÉRITO**

### **2.1 – INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

**O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável na proteção de contratos efetuados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação com cobertura pelo FCVS.**

O contrato de mútuo com cobertura pelo FCVS não pode ser entendido como produto, onde o mutuário se encontre na condição de consumidor final, não se lhe aplicando as regras de direito do consumidor. O contrato de mútuo, quando vinculado ao FCVS, é considerado contrato administrativo e é **regido por regras próprias do Sistema Financeiro de Habitação**. Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÃO SALARIAL – FCVS. VIOLAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – CDC. INAPLICABILIDADE. LIMITAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS EM 10%. INEXIGIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO (ART. 557, CAPUT, CPC).





PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

2. Em segundo lugar, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, **nos contratos do Sistema Financeiro de Habitação, com cobertura do FCVS, como a hipótese dos autos, não se aplicam as regras do Código de Defesa do Consumidor**. Portanto, como o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao FCVS, como no caso em apreço, descabe a restituição em dobro do pagamento indevido.

(...)”.

(STJ. AgRg no REsp nº 948789/RS. 2ª Turma. Relator Ministro Mauro Campbell Marques. Julgado em 18.03.2010. DJe de 30.03.2010)

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONTRATO COM COBERTURA DO FCVS. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. Teses não prequestionadas sobre as quais incide o óbice da Súmula 282/STF.

2. Firmou a Segunda Seção do STJ entendimento no sentido de que o CDC é aplicável aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro de Habitação e, conseqüentemente, também aplicáveis aos contratos de mútuos as regras do CDC que autorizam a inversão do ônus da prova em favor do hipossuficiente.

3. Entretanto, também firmado entendimento pela Corte Especial do STJ de que **a natureza jurídica do contrato de financiamento do SFH fica na dependência da vinculação ao Fundo de Compensação de Variação Salaria – FCVS**.

4. Se o contrato está vinculado ao FCVS, é ele um contrato administrativo, sendo a CEF, como sucessora do SFH, legitimada a responder às demandas em que se questiona sobre tais avenças. A natureza jurídica de contrato administrativo justifica a competência da Seção de Direito Público desta Corte e, nas instâncias de origem, a



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

competência da Justiça Federal, pela presença da CEF na lide.

5. Não havendo vinculação do contrato de financiamento do FCVS, tem-se um contrato civil com a só presença do agente financeiro. Os litígios oriundos de tais contratos são examinados, no STJ, pelas Turmas que compõem a Seção de Direito Privado e, nas instâncias de origem, pela Justiça Estadual.

6. Sistemática de julgamento que também traz reflexos sobre o conjunto de normas que irá incidir sobre ambos os tipos de contrato, sendo esse aspecto também um traço diferenciador entre eles.

**7. Nos contratos regidos pelo FCVS, cujo saldo devedor é suportado por fundo público gerido pela CEF, incidem as normas de direito administrativos pertinentes, com exclusão das normas de direito privado.**

8. Ao contrário, nos contratos sem a cobertura do FCVS, a natureza privada atrai a incidência de normas civilistas e do Código de Defesa do Consumidor.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido”.

(STJ. REsp nº 637302/MT. 2ª Turma. Relatora Ministra Eliana Calmon. Julgado em 23.05.2006. DJ de 28.06.2006, p. 238)

Afastada a aplicação do CDC à hipótese vertente, passa-se à análise do pedido deduzido através desta ação civil pública.

## **2.2 – MULTIPLICIDADE DE FINANCIAMENTOS**

A Caixa Econômica Federal, conforme alegado na própria petição inicial, quitou diversos contratos de mútuo que se enquadravam nas condições previstas no art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000. Não reconhece, porém, o direito daqueles mutuários que tenham duplicidade, ou indícios de duplicidade, de financiamento com cobertura pelo FCVS. Entende ser possível apenas uma quitação de saldo devedor por mutuário.

O Ministério Público Federal entende que o art. 4º da Lei nº 10.150/2000, que alterou a redação da Lei nº 8.100/90 em seu artigo 3º, ampara a quitação pretendida, para os contratos firmados até 05.12.90. Afirma



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

que a Lei nº 8.100/90, em sua redação original, não poderia ter aplicação retroativa e que a sanção para a existência de mais de um contrato era o vencimento antecipado da dívida, não havendo perda do direito à cobertura pelo FCVS.

A CEF, por sua vez, entende que a Lei nº 8.100/90 é norma de ordem pública, razão pela qual poderia alcançar os contratos em curso. Afirma que a Lei nº 4.380/64 vedava a aquisição de imóvel pelo SFH a quem já fosse proprietário de outro imóvel e que a referida lei não previa penalidade de perda de cobertura pelo FCVS, pois este apenas foi criado em 1967 (Resolução BNH nº 25/67). Segundo ela, a Lei nº 10.150/2000, ao alterar a Lei nº 8.100/90 em seu artigo 3º, restringiu sua aplicação a contratos firmados até 05.12.90, desde que, entretanto, tivessem sido firmado de acordo com a legislação do SFH, o que não seria o caso dos contratos firmados em duplicidade.

Inicialmente, se faz necessária a leitura dos dispositivos legais acima mencionados.

Lei nº 4.380/64:

Art. 9º. Todas as aplicações do sistema, terão por objeto, fundamentalmente a aquisição de casa para a residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 1º. **As pessoas que já forem proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade ... (Vetado) ... não poderão adquirir imóveis objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação.** (parágrafo revogado pela Medida Provisória nº 2.197-43, de 2001)

Lei nº 8.100/90:

Art. 3º. O Fundo de Compensação das Variações Salarias (FCVS) quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, inclusive os já firmados no âmbito do SFH.

§ 1º. No caso dos mutuários que tenham contribuído para o FCVS em mais de um financiamento, desde que não sejam referentes a imóveis na mesma localidade, fica assegurada a cobertura do fundo, a qualquer tempo, somente para



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

quitações efetuadas na forma estabelecida no *caput* do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

§ 2º. Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em contratos celebrados anteriormente, não será considerado como tendo mais de um financiamento.

(...)

Lei nº 8.100/90 (redação dada pela Lei nº 10.150/2000):

Art. 3º. O Fundo de Compensação da 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.**

(...)

Pela leitura do art. 9º, § 1º, da Lei nº 4.390/90, que institui o Sistema Financeiro da Habitação, se percebe que seu objetivo era amparar a aquisição de casa própria para quem ainda não fosse proprietário de imóvel. Contudo, **não havia estipulação da penalidade de não cobertura pelo FCVS para quem firmasse o contrato de mútuo e já fosse proprietário, mesmo por que, como lembrado pela própria CEF, o FCVS não existia. Quando foi criado também não estipulou tal penalidade.**

Penalidades, quaisquer que sejam sua natureza, **não se presumem e nem têm aplicação retroativa.** Por essa razão, **quando a Lei nº 8.100/90 estipulou a cobertura pelo FCVS de somente um saldo devedor por mutuário, ela instituiu penalidade a ser aplicada aos contratos celebrados a partir de sua vigência (05.12.90) – perda da cobertura do saldo devedor pelo FCVS.** No mínimo, se estaria diante do **princípio da irretroatividade da lei, basilar no direito.** Se assim não fosse, chegar-se-ia a conclusão de que mutuários que vinham pagando regularmente seus financiamentos, por figurarem em mais de um contrato, deixariam de ter a cobertura pelo FCVS. Ora, se a alegada irregularidade no contrato, não impediu que o FCVS e a instituição financeira recebessem o pagamento das parcelas devidas, não poderia impedir a cobertura pelo Fundo. Não até a vigência da Lei nº 8.100/90, que expressamente vedou a cobertura de mais de um saldo devedor por mutuário. A partir de sua vigência, contratos celebrados em desacordo com seu artigo 3º, de fato, não poderia ter a cobertura do FCVS.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Nesse contexto, a nova redação do artigo 3º da Lei nº 8.100/90, imprimida pela Lei nº 10.150/2000, apenas explicitou o que já era de se concluir com base nos princípios gerais de direito. Vale ressaltar que as normas de ordem pública não estão desobrigadas de respeitar o ato jurídico perfeito, como contratos celebrados antes de sua vigência.

**Assim, os contratos celebrados até 05.12.90, mesmo que o tenham sido em duplicidade ou com indícios desta, têm a cobertura do FCVS e, por essa razão, podem lhes ser garantidos os benefícios do art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000.**

No mesmo sentido aqui esposado, se tem os seguintes precedentes:

“PROCESSO CIVIL E ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. “CONTRATO DE GAVETA”. LEI 10.150/2000. LEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO. DUPLO FINANCIAMENTO. COBERTURA PELO FCVS. QUITAÇÃO DE SALVO DEVEDOR. POSSIBILIDADE. RESPEITO AO PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE DAS LEIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CAUSA SEM CONDENAÇÃO. FIXAÇÃO NOS TERMOS DO ART. 20, § 4º, DO CPC. OBSERVÂNCIA DOS LIMITES PERCENTUAIS ESTABELECIDOS PELO ART. 20, § 3º, DO CPC. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE.  
(...)

3. A disposição contida no art. 9º da Lei nº 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 o vencimento antecipado de um dos financiamentos.

4. Além disso, esta Corte Superior, em casos análogos, tem se posicionado pela **possibilidade de manutenção da cobertura do FCVS, mesmo para aqueles mutuários que adquiriram mais de um imóvel numa mesma localidade, quando a celebração do contrato se deu anteriormente à vigência do art. 3º da Lei nº 8.100/90, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis.**

5. A possibilidade de quitação, pelo FCVS, de saldos devedores remanescentes de financiamentos adquiridos anteriormente a 5 de dezembro de 1990 tornou-se ainda



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

mais evidente com a edição da Lei nº 10.150/2000, que a declarou expressamente.

(...)”.

(STJ. REsp nº 824919/RS. 2ª Turma. Relatora Ministra Eliana Calmon. Julgado em 19.08.2008. DJe de 23.09.2008)

“PROCESSO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO DEVEDOR. DUPLA QUITAÇÃO. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DAS VARIAÇÕES SALARIAIS. POSSIBILIDADE LEI Nº 10.150/2000.

1. A discussão posta em debate não merece maiores ilações posto que pacificado **o entendimento na Corte Superior de Justiça no sentido de possibilitar a cobertura pelo FCVS de saldo devedor, ainda que haja duplo financiamento, conquanto observada a seguinte particularidade: aquisição de financiamento antes de 05 de dezembro de 1990, data da edição da Lei nº 8.100/90.**

2. Em casos análogos, a Corte Superior tem se posicionado pela possibilidade de manutenção da cobertura do FCVS, mesmo para aqueles mutuários que adquiriram mais de um imóvel numa mesma localidade, quando a celebração do contrato se deu anteriormente à vigência do art. 3º da Lei 8.100/90, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis.

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

4. A Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, em seu art. 4ºm dispõe textualmente que 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.

5. A verificação dos documentos juntados aos autos, dá conta de que os autores, ora apelados, firmaram o contrato de mútuo em questão em 30.09.1985, portanto antes da



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

data limite fixada no texto legal acima transcrito, demonstrando enquadrarem-se na hipótese legal.

6. Por outro lado, não parece razoável que a apelante pretenda fazer incidir a vedação da quitação, pelo FCVS, de mais de um financiamento por mutuário, se permitiu a contratação de vários financiamentos com a cobertura do referido fundo e receberam dos mutuários os valores a eles destinados.

7. Agravo legal improvido.

(TRF 3ª Região. AC nº 1284275. 1ª Turma. Relator Desembargador Federal Luiz Stefanini. Julgado em 05.05.2009. DJ de 25.05.2009, p. 195)

### **2.3 – CONTRATOS DE GAVETA**

**Também não se apresenta como empecilho à novação prevista no art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000 o fato de o contrato ter sido cedido sem anuência da instituição financeira, ou seja, a existência dos chamados “contratos de gaveta”, desde que a transferência tenha se dado antes de 25 de outubro de 1996.**

Com efeito, a Lei nº 10.150/2000, em seu artigo 20<sup>2</sup>, previu expressamente a **possibilidade de regularização**, nos termos desta lei, dos contratos transferidos, sem a interveniência da instituição financeira, desde que efetuados até 25 de outubro de 1996.

É de se salientar que o fato do agente financeiro ter recebido o pagamento do terceiro adquirente pode ser interpretado como **anuência tácita** à transferência.

Outrossim, a questão já foi decidida no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, de sorte a não comportar maiores digressões. Veja-se:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – SFH. FCVS. CESSÃO DE OBRIGAÇÕES E DIREITOS. “CONTRATO DE GAVETA”. TRANSFERÊNCIA

---

<sup>2</sup> Lei nº 10.150, art. 20. As transferências no âmbito do SFH, à exceção daqueles que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebrados entre mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financeira, poderão ser regularizados nos termos dessa lei.



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

DE FINANCIAMENTO. NECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA MUTUANTE. LEI Nº 10.150, DE 2000 (ART. 20).

1. A cessão de mútuo hipotecário carece da anuência da instituição financeira mutuante, mediante comprovação de que o cessionário atende aos requisitos estabelecidos pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH. Precedente da Corte Especial: REsp 783389/RO, Rel. Ministro Ari Pargendler, Corte Especial, julgado em 21/05/2008, DJ de 30/10/2008.

2. Consectariamente, o cessionário de mútuo habitacional, cuja transferência se deu sem a intervenção do agente financeiro, não possui legitimidade *ad causam* para demandar em juízo questões pertinentes à obrigações assumidas no contrato *ab origine*.

3. Ressalva do ponto de vista do Relator no sentido de que, a despeito de a jurisprudência da Corte Especial entender pela necessidade de anuência da instituição financeira mutuante, como condição para a substituição do mutuário, a hipótese *sub judice* envolve aspectos sociais que devem ser considerados.

4. A Lei nº 8.004/90 estabelece como requisito para a alienação a interveniência do credor hipotecário e a assunção, pelo novo adquirente, do saldo devedor existente na data da venda.

5. **A Lei nº 10.150/2000, por seu turno, prevê a possibilidade de regularização das transferências efetuadas sem a anuência da instituição financeira até 25/10/96**, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692/93, o que revela a intenção do legislador de possibilitar a regularização dos cognominados “contratos de gaveta”, originários da celeridade do comércio imobiliário e da negativa do agente financeiro em aceitar transferências de titularidade do mútuo sem renegociar o saldo devedor.

(...)

10. ***Ad argumentandum tantum*, a Lei nº 10.150/2000 permite a regularização do imóvel, além da aceitação dos pagamentos por parte da Caixa Econômica Federal revelar verdadeira aceitação tácita.** Precedentes do STJ:





PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

EDcl no REsp 573.059/RS e REsp 189.350/SP, DJ de 14.10.2002.

13. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ. REsp nº 849690/RS. 1ª Turma. Relator Ministro Luiz Fux. Julgado em 16.12.2008. DJe de 19.02.2009)

## **2.4 – APLICAÇÃO DA LEI Nº 10.150/2000: FACULTATIVIDADE OU OBRIGAÇÃO**

A questão discutida neste ponto se refere à interpretação a ser dada ao art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000, ou seja, saber se a novação prevista no dispositivo legal é facultativa para a instituição financeira, no caso a Família Paulista, ou obrigatória.

Para o Ministério Público Federal, a novação é obrigatória, quando presentes os requisitos legais, por se tratar de direito subjetivo público do mutuário. Entende que o poder previsto na lei é vinculado e se torna dever, quando presentes as condições nela previstas. Invoca, ainda, o princípio da isonomia, que restaria ofendido ao se tratar desigualmente mutuários que se encontram na mesma situação.

Já para a CEF e para a Família Paulista, a novação é facultativa para a instituição financeira, especialmente em razão do disposto no art. 1º, § 7º, da mesma lei, que estabelece prazo para a novação, caso a instituição credora opte por ela. A Família Paulista discorre, ainda, sobre as dificuldades que teria para efetuar a novação, dado o prejuízo a que se submeteria. Outrossim, afirma não haver ofensa ao princípio da isonomia, uma vez que todos os mutuários da Família Paulista receberiam o mesmo tratamento – não seriam beneficiados pela novação.

Inicialmente, se faz necessária a leitura dos dispositivos legais em questão:

Lei nº 10.150/2000:

Art. 1º. As dívidas do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, poderão ser objeto de novação, a ser



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

celebrada entre cada credor e a União, nos termos desta Lei.

(...)

§ 7º. As **instituições financiadoras que optarem pela novação** prevista nesta Lei deverão, até 20 de fevereiro de 2001, manifestar à Caixa Econômica Federal – CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo. (Redação original)

§ 7º. As **instituições credoras do FCVS que optarem pela novação** prevista nesta Lei deverão manifestar à Caixa Econômica Federal – CEF sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

§ 8º. (...).

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 caracterizada 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 de contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

**Razão assiste ao Ministério Público Federal.** Em que pesem os termos da lei, se utilizando com freqüência terminologia que indique opção da instituição financeira, **se trata de direito subjetivo público do mutuário.** Vale dizer, **presentes os requisitos legais, o poder se torna dever para a instituição financeira, que estará obrigada a aplicar a lei.**

O dispositivo legal em questão não pode ser interpretado como faculdade da instituição financeira em efetuar a novação, quando presentes os requisitos legais, sob pena de **ofensa ao princípio da igualdade**, garantido constitucionalmente.



PODER JUDICIÁRIO  
**JUSTIÇA FEDERAL**

De fato, ao se atribuir ao art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000, a interpretação pretendida pelas rés, inexoravelmente se permitiria dar a mutuários que se encontrem na mesma situação (preenchem os requisitos previstos na lei) tratamento diverso, na medida em que uns teriam a quitação antecipada e outros não. Ora, a lei não poderia deixar a sorte dos mutuários na dependência da instituição financeira credora.

O prejuízo alegado pela Família Paulista, acaso existente, poderia lhe permitir pleitear a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, não lhe sendo facultado, entretanto, não conceder ao mutuário benefício para o qual preenche os requisitos legais. Por essa razão, deverá analisar a situação em que se encontram os mutuários do Condomínio Jardim das Pedras e, em relação aos que se enquadram nos termos da Lei, efetuar a novação nela prevista. Trata-se, como dito pelo Ministério Público Federal, de poder-dever e não mera faculdade.

### **3 – CONCLUSÕES**

Conclui-se, portanto, de tudo o que foi exposto que:

- (i) a ação civil pública **é via processual adequada** para a causa posta, independentemente da questão envolver o FCVS;
- (ii) **o Ministério Público Federal tem legitimidade ativa** para a causa, uma vez que se tutela direito individual homogêneo de grande relevância social – o direito à moradia;
- (iii) **a CEF não pode se recusar a novar contratos que tenham sido firmados em duplicidade** ou tenham indícios desta, desde que **celebrados antes de 05.12.90** e tenham preenchidos os requisitos do art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000;
- (iv) **a CEF também não pode se recusar a novar contratos que tenham sido transferidos a terceiros sem sua anuência**, desde que, preenchidos os requisitos do art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000, **tenham sido celebrados antes de 25 de outubro de 1996**;
- (v) **a Família Paulista não tem a faculdade de novar contratos que preencham os requisitos do art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000**. Cumpridos os requisitos legais, a instituição financeira tem o poder-dever de novar, sendo lhe facultado apenas pleitear a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato com o FCVS.

### **4 – DISPOSITIVO**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO**, com resolução do mérito (CPC, art. 269, inc. I), para **reconhecer o direito dos mutuários do “Condomínio Jardim das Pedras”**, que preencham os requisitos legais, **terem seus contratos quitados antecipadamente** nos termos do art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000. Reconheço o direito acima inclusive para mutuários que tenham **duplicidade de financiamento, desde que este tenha ocorrido antes de 05.12.90**, e para os mutuários que tenham **transferido seus contratos para terceiros sem a anuência da instituição financeira, desde que a transferência tenha se dado até 25.10.96**. Reconheço, outrossim, que a **Família Paulista tem o poder-dever de efetuar a novação em relação a contratos que preencham os requisitos legais**. Em consequência, **as rés não poderão cobrar dos mutuários, que se enquadrem na previsão legal, as parcelas vencidas a partir de outubro de 2000, devendo, outrossim, lhes restituir eventuais parcelas já pagas, bem como as que foram depositadas em conta aberta para cumprimento da decisão de fls. 895/900**.

Custas *ex lege*. Condeno as rés em honorários advocatícios no valor de R\$ 1.000,00, *pro rata*, a serem corrigidos monetariamente a partir desta data.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se as partes e a União Federal.

Ribeirão Preto, 10 de maio de 2010.

**DAVID DINIZ DANTAS**  
Juiz Federal