



PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO**

APELAÇÃO CÍVEL NA AÇÃO ORDINÁRIA Nº 2009.33.00.003259-8/BA

Processo na Origem: 32566220094013300

RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE  
APELANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
ADVOGADOS : BA00024133 - EDUARDO SILVA LEMOS E OUTROS(AS)  
APELADOS : JANIO NARDON PETROCELLI E OUTRO(A)  
ADVOGADO : BA00030235 - RICARDO NOGUEIRA

EMENTA

CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO, COM COBERTURA DO FCVS. CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DA LEI Nº. 8.100/90. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA. “CONTRATO DE GAVETA”. PRELIMINAR AFASTADA.

I - O colendo Superior Tribunal de Justiça, em julgado sob o regime dos recursos repetitivos do art. 543-C do CPC, consolidou entendimento no sentido de que, *“tratando-se de contrato de mútuo para aquisição de imóvel garantido pelo FCVS, avençado até 25/10/96 e transferido sem a interveniência da instituição financeira, o cessionário possui legitimidade para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos”* (REsp 1150429/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, CORTE ESPECIAL, julgado em 25/04/2013, DJe 10/05/2013), não havendo que se falar em ilegitimidade ativa, na espécie.

II – Segundo o entendimento consolidado do colendo Superior Tribunal de Justiça, sob o regime dos recursos repetitivos, bem assim de acordo com a jurisprudência desta Corte Regional, afigura-se ilegítima a negativa da Caixa Econômica Federal, na espécie, em proceder à quitação do saldo devedor, sob o fundamento de existência de outro financiamento em nome do mutuário originário, uma vez que a norma que limitou a quitação pelo FCVS a um único saldo devedor somente sobreveio com a Lei nº. 8.100/90 (modificada pela Lei nº 10.150/2000), não alcançando o contrato em referência, anterior à modificação legislativa.

III – Apelação da CEF desprovida. Sentença confirmada.

ACÓRDÃO

Decide a Turma, por unanimidade, negar provimento à apelação da CEF, nos termos do voto do Relator.

Quinta Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Em 11/10/2017.

Desembargador Federal SOUZA PRUDENTE  
Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL NA AÇÃO ORDINÁRIA Nº 2009.33.00.003259-8/BA  
Processo na Origem: 32566220094013300

RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE  
APELANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
ADVOGADOS : BA00024133 - EDUARDO SILVA LEMOS E OUTROS(AS)  
APELADOS : JANIO NARDON PETROCELLI E OUTRO(A)  
ADVOGADO : BA00030235 - RICARDO NOGUEIRA

## RELATÓRIO

### O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE

#### (RELATOR):

Cuida-se de apelação interposta contra sentença proferida pelo Juízo da 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado da Bahia, nos autos da ação ajuizada por JANIO NARDON PETROCELLI e BÁRBARA LÚCIA LACERDA PETROCELLI em desfavor da Caixa Econômica Federal - CEF, em que se busca a quitação de financiamento imobiliário por meio do Fundo de Compensação de Variação Salarial – FCVS, assim como a reparação por danos materiais e danos morais.

A controvérsia instaurada nestes autos restou resumida pelo juízo **a quo**, com estas letras:

*“JANIO NARDON PETROCELLI e BÁRBARA LÚCIA LACERDA PETROCELLI, qualificados à inicial, ajuizaram a presente Ação Ordinária em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objetivando a procedência do pedido para obter:*

*“III- (...) a declaração do direito à quitação do financiamento habitacional pelo fundo de compensação de variação salarial-FCVS, nos termos da Lei 10.150/2000; a indenização por danos morais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e outra indenização pelos lucros cessantes no valor de R\$ 3.000,00(três mil reais) julgue procedente o pedido, certificando e declarando a requerente o direito de ter o seu contrato de financiamento regido pela Lei n 10.150/2000, ordenando a parte ré a proceder à quitação antecipada do imóvel objeto do mesmo, assim como liberar a hipoteca que recai sobre tal imóvel, além, de restituir todas as prestações*

*porventura cobradas a partir da entrada em vigor da lei até a data em que se propôs a demanda;”*

*Informaram que, em 22/04/1993, firmaram “contrato de gaveta” com Ada Ramos de Freitas, cujo objeto era a compra e venda do imóvel situado no Parque Residencial Julio César, Ed. Márcio, apartamento 1102, Pituba, nesta capital.*

*Afirmaram, ainda, que, nesta condição de adquirente do imóvel, requereram, junto à CEF, a liquidação total do contrato, mediante cobertura do FCVS, tendo, entretanto, esta instituição recusado tal operação, sob a alegação de que o primeiro proprietário — SANDOVAL CONCEIÇÃO COSTA - possuía outro imóvel, o que conflita com a sub-rogação efetivada e com a possibilidade de ver a quitação reconhecida em seu próprio nome.*

*Juntaram procuração e documentos (fls. 11/109) e requereram os benefícios de gratuidade processual.*

*Em emenda à inicial, pediram a alteração do valor inicialmente atribuído à causa (R\$ 100,00-cem reais) para R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) (fls. 113).*

*Deferida a emenda à inicial e o requerimento de gratuidade de justiça (fls. 114).*

*A CEF apresentou contestação (fls. 117/137), na qual argüiu a ilegitimidade ativa dos demandantes, afirmando que os autores não fazem parte do contrato de financiamento celebrado no âmbito do SFH.*

*Quanto à questão de fundo, afirmou a impossibilidade de quitação da dívida, como pretendida pelos autores, porquanto o intuito da Lei n°. 4.380/64 era reservar os financiamentos habitacionais àqueles que não possuíssem moradia própria, havendo no seu art. 9° a vedação de que um mutuário adquirisse mais de um imóvel pelo sistema financeiro, da habitação. Alegou que o recolhimento da contribuição ao FCVS não dá garantia de ressarcimento do saldo residual contratado, tendo havido omissão acerca da existência de financiamento anterior pelas regras do SFH. Sustentou que não há prova que o autor sofreu danos morais, nem houve danos materiais que fossem objeto de ressarcimento. Ao final, pugnou pela improcedência dos pedidos formulados à inicial.*

*Juntou documentos (fls. 121/137).*

*Houve réplica (fls. 139/145).*

*Intimados, os autores disseram que não tinham provas a produzir e a CEF não se manifestou (fls. 147 e certidão de fls. 150).*

*Intimada acerca da possibilidade de acordo, a CEF descartou a composição amigável (fls. 152).*

*Anunciado o julgamento antecipado da lide (fl. 153).*

*Voltaram-me os autos conclusos para julgamento.”*

A sentença monocrática julgou parcialmente procedente o pedido inicial, nos seguintes termos (fl. 162):

*“Posto isso, extinguindo o processo com exame do mérito (art. 269, I, do CPC), julgo parcialmente procedente o pedido formulado na inicial, declarando o direito dos autores à cobertura pelo FCVS do contrato de mútuo n° 9164700102201/1 e condenando a ré a proceder à quitação do saldo devedor correspondente pelo FCVS, desde que, com exceção dos fundamentos postos nesta sentença, inexistam outros óbices previstos em lei, providenciando-se, após, a baixa da hipoteca constituída sobre o imóvel relativo ao contrato de mútuo em questão, com a devida transferência da titularidade para os autores.*

*Em face da sucumbência recíproca, os ônus dela decorrentes compensam-se, devendo cada parte suportar os honorários advocatícios do seu causídico. As custas deverão ser igualmente repartidas pelas partes (pro rata), mas, sendo os autores beneficiários da assistência judiciária gratuita, somente deverão proceder o recolhimento desse quinhão na forma do art. 12 da Lei n° 1.560/50.”*

Em suas razões recursais (fls. 167/172), a CEF suscita a ilegitimidade da parte autora para a causa. No mérito, sustenta não ser possível a quitação do financiamento imobiliário, uma vez que não há a cobertura pelo FCVS ante a caracterização da situação de multiplicidade de financiamentos. Requer, assim, o provimento do recurso com a improcedência do pedido inicial.

Com contrarrazões, subiram os autos a este egrégio Tribunal.

Este é o relatório.

APELAÇÃO CÍVEL NA AÇÃO ORDINÁRIA Nº 2009.33.00.003259-8/BA  
Processo na Origem: 32566220094013300

RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE  
APELANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF  
ADVOGADOS : BA00024133 - EDUARDO SILVA LEMOS E OUTROS(AS)  
APELADOS : JANIO NARDON PETROCELLI E OUTRO(A)  
ADVOGADO : BA00030235 - RICARDO NOGUEIRA

## VOTO

### O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE

#### (RELATOR):

Na espécie dos autos, não obstante os fundamentos declinados pela recorrente, não merece prosperar a pretensão recursal, uma vez que a sentença monocrática apreciou e decidiu a questão com acerto, nestas letras:

“(…)

*A preliminar suscitada pela CEF não merece prosperar.*

*A pertinência dos autores no polo ativo da lide é evidente, uma vez que estes detêm instrumento público de procuração, firmado em 22/04/1993 pela Sra. Ada Ramos Freitas, para negociar o imóvel objeto do contrato nº 916470010220. Os autores querem desonerar o gravame da hipoteca através da cobertura do FCVS, respaldando-se nos preceitos contidos na Lei nº 10.150/2000, § 2º, II refere-se expressamente àquele documento como válido e confere aos demandantes legitimidade para a lide:*

*Art. 22. Na liquidação antecipada de dívida de contratos do SFH, inclusive aquelas que forem efetuadas com base no saldo que remanescer da aplicação do disposto nos § 1º, 2º e 3º do art. 2º desta Lei, o comprador de imóvel, cuja transferência foi efetuada sem a interveniência da instituição financiadora, equipara-se ao mutuário final, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, inclusive quanto à possibilidade de utilização de recursos de sua conta vinculada do FGTS, em conformidade com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei no 8.036, de 1990.*

*§ 1º A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 25 de outubro de 1996.*

*§ 2º Para os fins a que se refere o parágrafo anterior, poderá ser admitida a apresentação dos seguintes documentos:*

*I - contrato particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, com firma reconhecida em cartório em data anterior à liquidação do contrato, até 25 de outubro de 1996;*

*II - procuração por instrumento público outorgada até 25 de outubro de 1996, ou, se por instrumento particular, com firma reconhecida em cartório até 25 de outubro de 1996.*

*Rejeito, portanto, a preliminar da CEF e volto-me ao mérito da pretensão.*

### **MÉRITO**

*Compulsando os documentos juntados com a inicial, percebo que o imóvel objeto da lide fora arrematado pelos Senhores Sandoval Conceição Costa, Georgina Rodrigues Costa e Ada Ramos de Freitas em 29/10/1981 (fls. 79) e, em seguida, financiado pelas regras do Sistema Financeiro da Habitação, conforme contrato de mútuo que se vê às fls. 80/84.*

*Posteriormente, com anuência do agente financeiro, os Srs. Sandoval Conceição Costa e Georgina Rodrigues Costa celebraram contrato particular de compra e venda, com subrogação de direitos e obrigações, para transferir a propriedade do bem e todos os deveres hipotecários exclusivamente para a Sra. Ada Ramos Freitas. (fls. 99/109).*

*Pela documentação colacionada ao feito — Ofício n° 177/GITER/SA 2, a Caixa Econômica Federal convocou a Sra. Ada Ramos Freitas para liquidar 100% da sua dívida relativa ao contrato 916470010220 (fls. 67).*

*Muito embora inexistindo óbice quanto à mutuária, a Caixa Econômica Federal, posteriormente, constatou que o Sr. Sandoval Conceição Costa, co-arrematante do imóvel e vendedor de parte do bem à Sra. Ada, fora titular de dois contratos (n° 0720110043110/1 e 0010090808/1) com sujeição ao FCVS, ambos já inativos, consoante informação de fl.98, extraída do Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT.*

*A Lei n°. 4.380/64, no seu art. 9°, §32, proibiu a aquisição de imóveis através do Sistema Financeiro de Habitação àqueles que fossem proprietários, promitentes compradores ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade. Em que pese a existência de tal vedação, não previu a legislação da época punição à inobservância de tal regra, a não ser o vencimento antecipado da dívida da segunda aquisição.*

*É verdade que, com o advento da Lei n°. 8.100, de 5 de dezembro de 1990, restringiu-se a utilização do FCVS à quitação de um único saldo devedor remanescente. Entretanto, o contrato entre as partes, firmado em 01/10/1984 (fls. 99/109), consubstancia ato jurídico perfeito, dele decorrendo direitos protegidos de futuras mudanças legislativas, precisamente porque tal direito já se encontra incorporado ao patrimônio jurídico do titular.*

*Reconhecendo essa garantia, a Lei n°. 10.150/00 alterou a redação do art. 3° da Lei n°. 8.100/90, a fim de resguardar os termos dos contratos firmados até a vigência desta, em 5 de dezembro de 1990, dispondo, verbis:*

*“Art. 3° 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 de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS.”*

*Para assentamento da questão, valho-me de elucidativo precedente referente à ilegitimidade do argumento da duplicidade de financiamentos:*

*PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL/INTERNÕ. APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA UNIÃO. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTOS. CONTRATO ANTERIOR À LEI 8.100/90. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR NOS TERMOS DA LEI 10.150/2000. POSSIBILIDADE.*

*(...)*

*3. A norma que limitou a cobertura do FCVS a um único saldo devedor só sobreveio com a Lei 8.100/90, não inviabilizando a quitação dos contratos celebrados antes da edição daquele diploma legal. Precedentes.*

*4. Caso, ademais, em que: I - a duplicidade de financiamentos foi constatada apenas em relação aos mutuários originais, não tendo nenhuma relação com os atuais mutuários; II - a transferência do financiamento não envolveu mera sub-rogação do anterior contrato, tendo implicado explícita definição de todas as regras que seriam observadas no novo financiamento; III - o novo financiamento conta com cobertura do FCVS, inclusive estabelecendo a cobrança de valores a esse título; IV - o novo contrato não excluiu a cobertura do FCVS em detrimento dos ora autores, apesar de já ter se caracterizado a duplicidade de financiamentos em relação aos antigos mutuários.*

*5. Agravo regimental/interno não provido.*

*(AGRAC 200435000104930, JUIZ FEDERAL MARCELO VELASCO ALBERNAZ, TRF1 - QUINTA TURMA, 27/03/2009)*

*Ademais, a situação do antigo co-proprietário não tem o condão de afetar o contrato que é objeto da presente lide, tendo em vista que, na transferência do imóvel efetivada pelo Sr. Sandoval Conceição Costa e Georgina Costa (fls. 99/110), houve a sub-rogação, com a anuência do agente financeiro, mas também a formulação de novo contrato entre Ada Ramos Freitas e o agente financeiro sob um novo número (916470010220), registrado no 32 Ofício de Registro de Imóveis, em 19/12/1985, que contém expressa disposição acerca do FCVS, como se pode ver às fls. 106 e 107:*



## SEXTA

*Atingindo o término do prazo contratual, e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tomar-se nulo antes do término do prazo estabelecido na Cláusula 1, e não existindo quantias em atraso, nem saldo remanescente decorrente da aplicação do disposto no § 52 do Art. 23 do Decreto Lei n' 2065, de 1983, o CREDOR dará quitação ao(s) devedor(es), de quem nenhuma importância será exigida com fundamento no presente CONTRATO.*

### PARÁGRAFO ÚNICO

*Paga todas as prestações, ao término do prazo contratual, havendo saldo credor, ele será pago ao FCVS, a título de prêmio na forma determinada pelo BNH se houver saldo devedor, a CREDORA HIPOTECÁRIA, após dar quitação aos DEVEDORES HIPOTECÁRIOS das possibilidades por eles assumidas, se habilitará junto ao FCVS, para recebimento deste saldo.*

*Assim, não havendo como se confundir os contratos, nem os / mutuários, a situação cadastral no CADMUT do Sr. Sandoval não pode influir na situação do mútuo n° 916470010220. Ainda para este efeito, não é válida qualquer recusa da CEF fundada na duplicidade de financiamentos, porque não pode ser estendida à mutuária Ada Ramos Freitas.*

*Passo a enfrentar o pedido de ressarcimento de danos formulado na inicial. A indenização em decorrência do dano moral é prevista constitucionalmente no art. 5º, X, da Carta Federal de 1988, como forma de proteção ao direito fundamental à honra, intimidade e privacidade.*

*A propósito do dano moral, merece referência o magistério de Caio Mário da Silva Pereira, 'in verbis':*

*'O fundamento da reparabilidade pelo dano moral está em que, a par do patrimônio em sentido técnico, o indivíduo é titular de direitos integrantes de sua personalidade, não podendo conformar-se a ordem jurídica em que sejam impunemente atingidos. Colocando a questão em termos de maior amplitude, Savatier oferece uma definição de dano moral como 'qualquer sofrimento humano que não é causado por uma perda pecuniária', e abrange todo atentado à reputação da vítima, à sua autoridade legítima, ao seu pudor, à sua segurança e tranquilidade, ao seu amor-próprio estético, à integridade de sua inteligência, a suas afeições etc. ('Traité de la Responsabilité Civile', vol. II, n' 525).'*

*Os autores alegaram genericamente que sofreram danos morais em razão da negativa do agente financeiro em proceder a baixa da hipoteca do imóvel descrito na inicial, mas não trouxeram aos autos qualquer demonstração que sua reputação, autoridade, pudor, segurança, tranquilidade, amor-próprio, inteligência ou afeições foram abaladas, nem que sofreram prejuízos reais. Sendo convocados a especificar as provas que pretendiam produzir, nada requereram.*

*Nos autos, não restou demonstrado se, após a negativa da CEF, os autores tentaram vender o imóvel e não conseguiram e ficaram frustrados, nem se houve a cobrança indevida de prestações ou a inserção dos seus nomes nos cadastros restritivos de crédito, ou qualquer outra possibilidade que evidenciasse o atentado à sua esfera íntima. Portanto, não ficaram caracterizados quais os danos sofridos, que somente seriam passíveis de indenização se ultrapassassem o mero aborrecimento pela recusa na baixa da hipoteca. Esse entendimento encontra ressonância na jurisprudência dos tribunais, como se pode ver na leitura das ementas abaixo transcritas:*

**PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. SFH. ILEGITIMIDADE DA UNIÃO FEDERAL. FCVS. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTO. QUITAÇÃO. DANO MORAL NÃO COMPROVADO.**

(...).

*5. Não restou comprovado que a situação descrita na inicial tenha causado grave lesão ao equilíbrio psicológico da parte autora, a merecer reparação. Ainda que tenha havido demora na liquidação antecipada do financiamento causando aborrecimento, a situação vivida pela parte não passou de circunstância trivial do dia-a-dia, uma vez que não houve constrangimento ou humilhação.*

*6. Negado provimento à apelação.*

*(AC 200651010007301, Desembargador Federal RALDÊNIO BONIFACIO COSTA, TRF2 - OITAVA TURMA ESPECIALIZADA, 05/05/2010)*

**SFH. QUITAÇÃO DE CONTRATO PELO FCVS. LEGITIMIDADE DO CESSIONÁRIO E DA CEF. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTOS. LEI 8.100/90. DANO MORAL.**

(...)

*4. O fato de ter o mutuário sofrido transtornos e aborrecimentos com a cobrança de saldo devedor residual o e com a manutenção de hipoteca sobre o imóvel não implica tenha havido efetivo dano moral, para cuja caracterização se exige necessário abalo psíquico, o qual não se infere da mera constatação de prejuízo material ou do questionamento em juízo de cláusula contratual controvertida.*

*5. Apelações desprovidas.*

*(AC 200351010044461, Desembargador Federal MARCELO PEREIRA/no afast. Relator, TRF2 - OITAVA TURMA ESPECIALIZADA, 21/09/2009)*

**PROCESSUAL CIVIL. SFH. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. FCVS. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTOS. DANOS MORAIS E MATERIAIS. INOCORRÊNCIA.**

(...)

*2. O litígio acerca da quitação do saldo devedor e conseqüente baixa da hipoteca não enseja, por si só, indenização por danos morais, devendo ser demonstrado que o inadimplemento ensejou prejuízo moral relevante, superior ao aborrecimento inerente a qualquer lide acerca de questões patrimoniais. Precedentes do STJ.*

*4. Apelação da CEF a que se nega provimento.*

*5. Apelação adesiva dos Autores a que se nega provimento.*

*(AC 200338000426774, DESEMBARGADORA FEDERAL MARIA ISABEL GALLOHI RODRIGUES, TRF1 - SEXTA TURMA, 08/09/2008)*

*Dessa forma, como não restaram especificados os danos morais sofridos pelos autores, não há que se falar que estes fazem jus à indenização. Da mesma forma, afasta-se a pretensão de indenização por lucros cessantes, se os demandantes não trouxeram aos autos qualquer prova de que o imóvel, após a baixa da hipoteca, se destinaria à locação, o que poderia embasar a condenação da CEF pela demora.*

*Quanto ao ressarcimento das prestações cobradas indevidamente, verifico que a Sra. Ada Ramos Freitas celebrou contrato para pagamento do mútuo em 300(trezentas) prestações, mas foi procedida a liquidação da dívida antes do final do prazo estabelecido, em 30/10/2002, quando somente haviam sido pagas 121 parcelas (fls. 137). Ora, quando houve a publicação da Lei n° 10.150/00, o contrato ainda não havia chegado ao final e, portanto, não podem os autores pretender que lhes fossem restituídas as prestações cobradas indevidamente a título de saldo devedor, uma vez que ainda estavam na fase anterior do financiamento.*

*Posto isso, extinguindo o processo com exame do mérito (art. 269, 1 do CPC), julgo parcialmente procedente o pedido formulado na inicial, declarando o direito dos autores à cobertura pelo FCVS do contrato de mútuo n° 9164700102201/1 e condenando a ré a proceder à quitação do saldo devedor correspondente pelo FCVS, desde que, com exceção dos fundamentos postos nesta sentença, inexistam outros óbices previstos em lei, providenciando-se, após, a baixa da hipoteca constituída sobre o imóvel relativo ao contrato de mútuo em questão, com a devida transferência da titularidade para os autores.*

*Em face da sucumbência recíproca, os ônus dela decorrentes compensam-se, devendo cada parte suportar os honorários advocatícios do seu causídico.. As custas deverão ser igualmente repartidas pelas partes (pro rata), mas, sendo os autores beneficiários da assistência judiciária gratuita, somente deverão proceder o recolhimento desse quinhão na forma do art. 12 da Lei n° 1560/50.”*

\*\*\*

Como visto, a controvérsia instaurada nos autos diz respeito à transferência de titularidade de contrato de financiamento de imóvel adquirido com

recursos do Sistema Financeiro da Habitação, sem a interveniência do agente financeiro, assim como a possibilidade de quitação do respectivo saldo devedor.

Inicialmente, não há que se falar em ilegitimidade ativa dos promoventes, na medida em que o colendo Superior Tribunal de Justiça, em julgado sob o regime dos recursos repetitivos do art. 543-C do CPC, consolidou entendimento no sentido de que, *“tratando-se de contrato de mútuo para aquisição de imóvel garantido pelo FCVS, avençado até 25/10/96 e transferido sem a interveniência da instituição financeira, o cessionário possui legitimidade para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos”* (REsp 1150429/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, CORTE ESPECIAL, julgado em 25/04/2013, DJe 10/05/2013), sendo que o caso dos autos se amolda a tal precedente, na medida em que a mutuária originária (Ada Ramos Freitas) outorgou procuração em favor de Janio Mardon Petrocelli, conferindo-lhe amplos poderes em relação ao imóvel litigioso, em 22/04/1993 (fl. 72).

Rejeito, pois, a questão preliminar suscitada, na espécie.

\*\*\*

No que tange ao mérito, cumpre esclarecer que o contrato originário decorreu de arrematação do imóvel por Sandoval Conceição Costa, Georgina Costa e Ada Ramos de Freitas, firmando-se o contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca (fls. 79/84), em 29/10/1981. Posteriormente, o contrato foi transferido, com a anuência da CEF, apenas à Ada Ramos de Freitas, em 01/10/1984 (fls. 99/109), a qual, conforme acima relatado, outorgou procuração em favor de Janio Mardon Petrocelli, que é casado com Bárbara Lúcia Lacerda Petrocelli.

Com efeito, não prospera a pretensão recursal, uma vez que a existência de multiplicidade de contratos por parte do Sr. Sandoval Conceição Costa não macula os posteriores vínculos jurídicos estabelecidos, mantendo-se, assim, a cobertura do saldo devedor pelo FCVS, uma vez que se trata de relações contratuais distintas.

A todo modo, o art. 3º da Lei nº 10.150/2000, afasta o óbice de impossibilidade de quitação do saldo devedor remanescente pelo FCVS, quando o mutuário possui outros contratos de financiamento imobiliário, no âmbito do SFH,

garantindo proteção “aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS”, como se verifica na hipótese dos autos, a autorizar a pretendida quitação do saldo devedor, com a baixa da correspondente hipoteca.

Aliás, a sentença recorrida não merece qualquer reparo, na medida em que se encontra em perfeita sintonia com o entendimento jurisprudencial já firmado pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, inclusive, sob o regime dos recursos repetitivos, no sentido de que “a alteração promovida pela Lei n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2000, à Lei n.º 8.100/90 tornou evidente a possibilidade de quitação do saldo residual do segundo financiamento pelo FCVS, aos contratos firmados até 05.12.1990” (REsp 1133769/RN, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 18/12/2009).

Nessa mesma linha de entendimento, tem se posicionado a jurisprudência deste egrégio Tribunal, conforme se vê, dentre outros, dos seguintes julgados:

**CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO, COM COBERTURA DO FCVS. CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DA LEI Nº. 8.100/90. POSSIBILIDADE. PRELIMINAR DE LEGIMIDADE DA UNIÃO AFASTADA. I - “Nas ações relativas à imóvel financiado pelo regime do SFH, não é necessária a presença da União como litisconsorte passivo porque, com a extinção do BNH, a competência para gerir o Fundo passou à CEF, cabendo à União, pelo CMN, somente a atividade de normatização, o que não a torna parte legítima para a causa” (REsp 1171345/MG, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 11/05/2010, DJe 21/05/2010). II - Segundo o entendimento consolidado do colendo Superior Tribunal de Justiça, sob o regime dos recursos repetitivos, bem assim desta Corte Regional, afigura-se ilegítima a negativa da Caixa Econômica Federal, na espécie, em proceder à quitação do saldo devedor, sob o fundamento de existência de outro financiamento em nome do mutuário originário, uma vez que a norma que limitou a quitação pelo FCVS a um único saldo devedor somente sobreveio com a Lei nº. 8.100/90 (modificada pela Lei nº 10.150/2000), não alcançando o contrato em referência, celebrado em 1980. III - Não se verifica na hipótese dos autos, litigância de má-fé**

*da apelante, pois inexistentes quaisquer dos itens tipificados do art. 17 do CPC. IV - Apelação desprovida. Sentença confirmada.*

*(AC 0014134-46.2009.4.01.3300 / BA, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE, QUINTA TURMA, e-DJF1 p.122 de 01/06/2012)*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS PELO SFH, COM COBERTURA DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS (FCVS). LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DA LEI N. 8.100/1990. POSSIBILIDADE. QUITAÇÃO E BAIXA DE HIPOTECA CONDICIONADA À LIQUIDAÇÃO DAS PRESTAÇÕES QUE ESTÃO EM ABERTO. 1. É da CEF a legitimidade para figurar no polo passivo de ações que objetivam a quitação do saldo devedor de contratos relacionados ao SFH, com recursos do FCVS, sendo da instituição bancária a responsabilidade pela liberação da hipoteca que onera o imóvel, mormente quando foi responsável pela formação do contrato de financiamento, bem como pelo recebimento das prestações ajustadas, inclusive contribuições para o FCVS, e pela observância às regras contratuais, especialmente no tocante ao duplo financiamento. 2. **A 1ª Seção do STJ consolidou o entendimento, nos termos previstos no art. 543-C do CPC, quando do julgamento do Recurso Especial n. 1.133.769/RN, no sentido de que a alteração promovida pela Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, na Lei n. 8.100/1990, tornou evidente a possibilidade de quitação do saldo residual do segundo financiamento pelo FCVS, quanto aos contratos firmados até 05.12.1990.** 3. Conforme já decidiu esta Turma, em consonância com o STJ, a "liquidação é do saldo devedor resultante do contrato que tem cobertura do FCVS e não de eventuais parcelas decorrentes do pacto contratual. Assim, a quitação do financiamento só ocorre quando o mutuário cumpre com as obrigações livremente avençadas, notadamente com o pagamento das prestações ajustadas ou resolução delas e requer a liquidação do financiamento" (AC 0000511-88.2009.4.01.3307/BA, Relator Desembargador Federal Jirair Aram Meguerian, Sexta Turma, e-DJF1 de 12.04.2016). 4. Sentença reformada, em parte, para condicionar a quitação do saldo devedor, com recursos do FCVS, à quitação das prestações que estão em aberto. 5. Apelação da CEF, provida, em parte.*

*(AC 0039393-72.2011.4.01.3300 / BA, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO, SEXTA TURMA, e-DJF1 de 02/06/2017) (grifo nosso)*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. LEGITIMIDADE ATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. LEI 10.150/00. QUITAÇÃO DO*

*SALDO DEVEDOR. DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTOS COM COBERTURA DO FCVS. POSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO OCORRÊNCIA. 1. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a "interveniência da instituição financeira é obrigatória na transferência de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação, pois, sem esta, não tem o cessionário legitimidade ativa para ajuizar ação visando discutir o contrato realizado entre o mutuário cedente e o mutuante" (AgRg no REsp 934989/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, julgado em 23/08/2007, DJ 17/09/2007 p. 277). 2. Na esteira desse entendimento, se a Caixa Econômica Federal não foi notificada (não interveio) na transferência do imóvel, somente os mutuários têm legitimidade para a ação de adimplemento de obrigação contratual. 3. Sendo a Caixa Econômica Federal a instituição financeira sucessora do Banco Nacional da Habitação - BNH e, como tal, a administradora operacional do Sistema Financeiro da Habitação, ostenta legitimidade para responder à demanda. 4. Preliminares de ilegitimidade (ativa e passiva) afastadas. 5. **No julgamento do REsp 1133769/RN, submetido ao rito do art. 543-C, o STJ decidiu que "a alteração promovida pela Lei n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2000, à Lei n.º 8.100/90 tornou evidente a possibilidade de quitação do saldo residual do segundo financiamento pelo FCVS, aos contratos firmados até 05.12.1990" (1ª Seção, Rel. Ministro Luiz Fux, DJe 01/07/2010).** 6. Se ambas as partes saíram perdedoras, a hipótese é de sucumbência recíproca, com rateio de custas e integral compensação de honorários. 7. Apelação parcialmente provida para declarar sumbência recíproca.*

*(AC 0018687-68.2011.4.01.3300 / BA, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO BATISTA MOREIRA, QUINTA TURMA, e-DJF1 p.852 de 31/08/2015) (grifo nosso)*

\*\*\*

Com estas considerações, **nego provimento** à apelação da CEF, mantendo integralmente a sentença recorrida.

Este é meu voto.