

Financiamento habitacional - Cohab - Lei Federal nº 10.150/00 - Novação de dívidas - Quitação antecipada do saldo devedor - Possibilidade - Direito subjetivo do devedor - Prescrição trienal - Art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil - Inaplicabilidade - Incidência do Código de Defesa do Consumidor - Litisconsórcio passivo necessário - CEF - Ausência de comprometimento do Fundo de Compensação por Variações Salariais (FCVS) - Desnecessidade de participação na lide - Carência de ação - Falta de interesse de agir - Confusão com o mérito - Exame de fundo

Ementa: Cohab. Financiamento habitacional. CEF. Desnecessidade de participação na lide. Prescrição trienal. Código Civil. Inaplicabilidade. Lei Estadual nº 10.150/00. Programa de novação de dívidas. Quitação antecipada do saldo devedor. Direito subjetivo do mutuário.

- Inexiste interesse da CEF na demanda, quando se discute o direito do mutuário à quitação autorizada pela Lei Federal nº 10.150/00, sem qualquer comprometimento do fundo de compensação por variações salariais.

- Tendo em conta que, caracterizada como serviço a atividade dos agentes do Sistema Financeiro de Habitação está sujeita às disposições do Código de Defesa do Consumidor, inaplicável a prescrição trienal nos termos do art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil.

- Conquanto a Lei Federal nº 10.150/00 tenha se utilizado da expressão “poderão”, a novação da dívida não configura mera faculdade do financiador, constituindo direito subjetivo do mutuário à quitação antecipada do saldo devedor.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0439.08.095474-6/001 - Comarca de Muriaé - Apelante: C.H.E.M.G. - Apelado: José Gonçalves Lino - Relator: DES. FERNANDO BOTELHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Bitencourt Marcondes, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 2 de junho de 2011. - *Fernando Botelho* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. FERNANDO BOTELHO - Trata-se de apelação cível interposta pela C.H.E.M.G. em face da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, que, nos autos da ação ordinária movida por José Gonçalves Lino, julgou parcialmente procedente o pedido inicial, declarando a inexistência da dívida relacionada com o contrato de f. 13/15, tendo em vista a edição da Lei Federal nº 10.150/00, condenando, ainda, a companhia a ressarcir ao autor os valores pagos indevidamente, a partir de 30.01.2001 a 30.09.2008, atualizados monetariamente a partir de cada desembolso, pelo índice divulgado e autorizado pela Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação (15.01.2009).

Inconformada, apela a Cohab às f. 177/193, arguindo, preliminarmente, nulidade da sentença ante a ausência de citação da CEF (Caixa Econômica Federal), requerendo a extinção do processo sem resolução do mérito por falta de interesse de agir, ao argumento de que a apelada não logrou demonstrar que prévia e expressa sua anuência, nos termos do art. 2º, § 5º, da Lei Federal nº 10.150/00.

No mérito propriamente dito, sustenta que a Lei Federal nº 10.150/00 não confere aos mutuários direito subjetivo para realizar a liquidação de seus saldos, mas sim faculdade aos agentes financeiros de quitarem suas dívidas com a CEF. Alega que o financiamento foi contratado para ser pago em 297 (duzentas e noventa e sete) prestações mensais e consecutivas, esclarecendo,

ainda, que a quitação antecipada pelo FCVS (Fundo de Compensação por Variações Salariais) já se operou, porquanto enviadas 271 (duzentas e setenta e uma) das prestações contratadas, não havendo qualquer prejuízo para a apelada. *Ad cautelam*, requer o reconhecimento da prescrição trienal consoante art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil.

Transcorrido *in albis* o prazo para contrarrazões, como se vê da certidão de f. 201.

É o relatório. Decido.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

Trata-se de ação declaratória de inexistência de débito c/c repetição de indébito e indenização por danos morais movida por José Gonçalves Lino em face da C.H.E.M.G., em que pleiteia declaração de inexistência de débito a partir da entrada em vigor da Lei Federal nº 10.150/00; a quitação do contrato de financiamento e liberação da hipoteca pendente sobre o imóvel, com entrega da escritura definitiva; requerendo, ainda, a restituição, em dobro, dos valores indevidamente pagos, atualizados pela tabela da Corregedoria-Geral de Justiça acrescidos de juros compensatórios de 1% ao mês, desde a data de cada pagamento; bem como pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais).

Ao pedido inicial, opõe a Cohab preliminar de falta de interesse de agir, arguindo que o autor não logrou comprovar prévia e expressa anuência aos termos da Lei Federal nº 10.150/00, requerendo, ainda, a denúncia da lide à CEF, visto que gestora legal do Fundo de Compensação por Variações Salariais e sucessora do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH. No mérito propriamente dito, sustenta que a liquidação antecipada consiste em mera faculdade do agente financeiro, condicionada, portanto, não só à anuência do mutuário, como, também, à adesão da instituição financeira. Alega, ainda, a inoccorrência de danos morais, aduzindo a prescrição da pretensão de devolução das parcelas pagas.

A sentença concluiu pela procedência parcial do pedido, para

[...] declarar inexistente a dívida relacionada com o contrato de f. 13/15 em face da edição da Lei 10.150/2000; condenar a requerida C.H.E.M.G, a ressarcir ao requerente José Gonçalves Lino os valores pagos indevidamente, a partir de 30.01.2001 a 30.09.2008 (f. 26/71), atualizados monetariamente a partir de cada desembolso, pelo índice divulgado e autorizado pela Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação (15.01.2009) (f. 174).

Tais, os limites da lide.

I - Preliminar.

a) Nulidade da sentença.

De se afastar, de início, a preliminar de nulidade do

decisum por ausência de citação da Caixa Econômica Federal, aventada pela Cohab ao argumento de que, enquanto administradora do Fundo de Compensação por Variações Salariais, possuiria legitimidade exclusiva para figurar no polo da lide.

Embora a questão debatida tenha como cenário de fundo a celebração de contrato de financiamento imobiliário com cobertura pelo Fundo de Compensação por Variações Salariais, verifica-se que a pretensão inicial não alcança os interesses da Caixa Econômica Federal.

Com efeito, a demanda não discute as regras do financiamento, mas apenas o direito do mutuário à quitação autorizada pela Lei Federal nº 10.150/00 e eventual devolução das parcelas pagas, não cogitando, pois, de possível comprometimento do Fundo de Compensação por Variações Salariais.

Nesse sentido, julgados desta Corte de Justiça:

Cohab. Contrato de financiamento habitacional. Cobertura pelo FCVS. Pedido declaratório c/c repetição de indébito de parcelas cobradas indevidamente. CEF. Litisconsórcio passivo necessário. Ausência. Prescrição. Prazo de cinco anos. Aplicação do CDC. Relação de trato sucessivo. Incidência da Súmula nº 85 do STJ. Lei 10.150/2000. Programa de novação de dívidas. Quitação antecipada do saldo devedor. Direito subjetivo do mutuário. Repetição do indébito. Possibilidade, de forma simples. Danos morais. Inoccorrência. Juros compensatórios. Descabimento. Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca. Compensação. Possibilidade. Recursos desprovidos. - Embora a questão debatida tenha como cenário de fundo a celebração de contrato de financiamento imobiliário com cobertura pelo FCVS, verifica-se que a pretensão deduzida pelo autor não alcança, sequer de forma potencial, os interesses da CEF, gestora do referido fundo, haja vista que eventual acolhimento do pleito de repetição de indébito atingiria, apenas, a Cohab/MG, a quem foram pagas as parcelas contratuais, não se cogitando, portanto, de possível comprometimento do fundo, mediante, por exemplo, amortização de eventual saldo devedor existente. - O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras. Tratando-se de relação jurídica de trato sucessivo, bem como de direito reconhecido pela credora - sociedade de economia mista -, a prescrição da pretensão de ressarcimento das parcelas indevidamente pagas atinge apenas as prestações vencidas nos cinco anos anteriores à propositura da ação, por analogia ao disposto na Súmula 85 do colendo Superior Tribunal de Justiça. - Conforme já consolidado na jurisprudência do colendo STJ, o mutuário tem direito à quitação antecipada do saldo devedor com cobertura do FCVS, desde que satisfeitas as condições previstas no art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000, quais sejam a previsão de cobertura do fundo e a celebração do contrato até 31 de dezembro de 1987, não se tratando, portanto, de simples faculdade do agente financeiro. - Descabida a repetição em dobro dos valores indevidamente cobrados, ante a ausência de demonstração de má-fé da instituição financeira, bem como de erro do mutuário, ao continuar pagando as parcelas contratuais. - A simples cobrança ilegítima do débito pela requerida não tem o condão de gerar indenização por danos morais, visto não ser motivo hábil, por si só, a causar dor, molestação ou angústia no mutuário, a ponto de ultrapassar os limites dos incô-

modos e complicações de natureza puramente patrimonial. - A correção monetária já serve como fator de recomposição do valor em razão da inflação, afigurando-se descabida a fixação de juros compensatórios com esse propósito. - A compensação de honorários advocatícios decorrente do reconhecimento da sucumbência recíproca deve ser aplicada, ainda que uma das partes seja beneficiária da gratuidade de justiça (Súmula 306, STJ) (Apelação Cível 1.0439.08.094043-0/001(1), Relator Des. Eduardo Andrade, julgado em 24.08.2010).

[...] Com a devida vênia, a jurisprudência do STJ assentou-se no entendimento de que, nos processos em que se discutem pagamentos relativos a contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, a competência da Justiça Federal somente ocorre, quando haja potencial comprometimento do Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS) e, como nesta hipótese dos autos, não se discute resíduo de saldo devedor, mas diferença entre valores pagos e os que seriam devidos pelo mutuário, não ocorre a incompetência da Justiça Estadual para conhecer e julgar a demanda (Apelação Cível 2.0000.00.508586-7/000(1), Relator Des. Unias Silva, julgado em 11.08.2005).

Caracterizada, pois, a impertinência subjetiva da Caixa Econômica Federal, de se afastar a alegação de nulidade da sentença.

Nesses termos, rejeito a preliminar.

b) Falta de interesse de agir.

Outrossim, de se afastar a arguição de preliminar de falta de interesse de agir por carência de ação, levantada pela Cohab, sob o fundamento de que o autor não logrou demonstrar sua expressa anuência com as condições da quitação antecipada, nos termos do art. 2º, § 5º, da Lei Federal nº 10.150/00, visto que se confunde com o mérito da *quaestio sub iudice*, a ser apreciado no plano meritório.

II - Mérito.

De se registrar que não incide, na espécie, a prescrição contida no art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil, relativamente à pretensão de restituição das parcelas pagas, já que aplicáveis às instituições financeiras as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

A propósito, o enunciado da Súmula nº 297 do Superior Tribunal de Justiça:

“Súmula 297. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras”.

Com efeito, caracterizada a atividade dos agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação como serviço, como ocorre com a Cohab, aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor, não havendo que se falar na prescrição trienal do Código Civil.

No mérito propriamente dito, busca o autor, José Gonçalves Lino, a declaração de inexistência de débito, restituição em dobro do indébito e indenização por danos morais em desfavor da Cohab/MG, ao funda-

mento de que celebrou contrato particular de promessa de compra e venda, registrado sob o nº 53383 (f. 13/15), fazendo jus à quitação antecipada dos débitos em 100% nos termos da Lei Federal nº 10.150/00, com a consequente liberação da hipoteca lançada no cartório de registro de imóveis.

Pois bem, estabelece a Lei Federal nº 10.150/00:

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 equiparados às dívidas caracterizadas 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 do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

[...]

§ 5º A formalização das disposições contidas no *caput* e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo condiciona-se à prévia e expressa anuência do devedor.

Muito embora tenha o legislador se utilizado da expressão “poderão”, entendo que, satisfeitos os requisitos previstos no art. 2º, § 3º, da Lei Federal nº 10.150/00, a novação da dívida não configura mera faculdade do financiador, constituindo direito subjetivo do mutuário à quitação antecipada do saldo devedor com cobertura do Fundo de Compensação por Variações Salariais.

Não é outra, aliás, a jurisprudência do TJMG:

Ação declaratória de inexistência de débito c/c repetição de indébito e indenização por danos morais. Contrato de financiamento habitacional. Cohab/MG. CEF. Desnecessidade de participação na lide. Prescrição do art. 206, § 3º, IV e V, do Código Civil. Inaplicabilidade. Lei nº 10.150/00. Preenchimento dos requisitos legais. Direito do mutuário à quitação do financiamento. Devolução das parcelas pagas indevidamente. - Inexiste interesse da CEF na presente demanda, porquanto não se discutem nos autos as regras do Sistema Financeiro de Habitação ou do FCVS - Fundo de Compensação por Variações Salariais, mas apenas o direito do mutuário à quitação autorizada pela Lei Federal nº 10.150/2000 e eventual devolução das parcelas pagas. - Não se aplica à hipótese a prescrição contida no art. 206, incisos IV e V, do Código Civil, relativamente à pretensão de devolução das parcelas pagas pelo recorrido. - Presentes os requisitos previstos na Lei nº 10.150/00, ao mutuário deve ser assegurado o direito à quitação do seu financiamento e, via de consequência, a devolução dos pagamentos indevidamente realizados, privilegiando-se, assim, os princípios da boa-fé, da moralidade e da vedação ao locupletamento ilícito (Apelação Cível 1.0439.08.095460-5/001(1), Des. André Leite Praça, julgado em 21.09.2010).

Cohab. Contrato de financiamento habitacional. Cobertura pelo FCVS. Pedido declaratório c/c repetição de indébito de parcelas cobradas indevidamente. CEF. Litisconsórcio passivo necessário. Ausência. Prescrição. Prazo de cinco anos. Aplicação do CDC. Relação de trato sucessivo. Incidência da súmula nº 85 do STJ. Lei 10.150/2000. Programa de novação de dívidas. Quitação antecipada do saldo devedor. Direito subjetivo do mutuário. Repetição do indébito. Possibilidade, de forma simples. Danos morais. Inocorrência. Juros compensatórios. Descabimento. Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca. Compensação. Possibilidade. Recursos desprovidos. - Embora a questão debatida tenha como cenário de fundo a celebração de contrato de financiamento imobiliário com cobertura pelo FCVS, verifica-se que a pretensão deduzida pelo autor não alcança, sequer de forma potencial, os interesses da CEF, gestora do referido fundo, haja vista que eventual acolhimento do pleito de repetição de indébito atingiria, apenas, a Cohab/MG, a quem foram pagas as parcelas contratuais, não se cogitando, portanto, de possível comprometimento do fundo, mediante, por exemplo, amortização de eventual saldo devedor existente. - O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras. Tratando-se de relação jurídica de trato sucessivo, bem como de direito reconhecido pela credora - sociedade de economia mista -, a prescrição da pretensão de ressarcimento das parcelas indevidamente pagas atinge apenas as prestações vencidas nos cinco anos anteriores à propositura da ação, por analogia ao disposto na Súmula 85 do colendo Superior Tribunal de Justiça. - Conforme já consolidado na jurisprudência do colendo STJ, o mutuário tem direito à quitação antecipada do saldo devedor com cobertura do FCVS, desde que satisfeitas as condições previstas no art. 2º, § 3º, da Lei nº 10.150/2000, quais sejam a previsão de cobertura do fundo e a celebração do contrato até 31 de dezembro de 1987, não se tratando, portanto, de simples faculdade do agente financeiro. - Descabida a repetição em dobro dos valores indevidamente cobrados, ante a ausência de demonstração da má-fé da instituição financeira, bem como de erro do mutuário, ao continuar pagando as parcelas contratuais. - A simples cobrança ilegítima do débito pela requerida não tem o condão de gerar indenização por danos morais, visto não ser motivo hábil, por si só, a causar dor, molestação ou angústia no mutuário, a ponto de ultrapassar os limites dos incômodos e complicações de natureza puramente patrimonial. - A correção monetária já serve como fator de recomposição do valor em razão da inflação, afigurando-se descabida a fixação de juros compensatórios com esse propósito. - A compensação de honorários advocatícios decorrente do reconhecimento da sucumbência recíproca deve ser aplicada, ainda que uma das partes seja beneficiária da gratuidade de justiça (Súmula 306, STJ) (Apelação Cível 1.0439.08.094043-0/001(1), Des. Eduardo Andrade, julgado em 24.08.2010).

Financiamento habitacional. FCVS. Caixa Econômica Federal. Legitimidade. Código de Defesa do Consumidor. Aplicação. Novação. Lei 10.150/2000. Requisitos. Honorários advocatícios. Compensação. Impossibilidade. - O fato de a Caixa Econômica Federal gerir o FCVS não implica diretamente litisconsórcio passivo no feito, tendo em vista a inexistência de comprometimento do mencionado fundo. Conforme o enunciado da Súmula 297 do Superior Tribunal de Justiça, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras. A novação das dívidas previstas na Lei 10.150/2000 não se trata de uma faculdade

da Cohab, pois, ainda que a citada norma se utilize da expressão 'poderão', tem-se que, presentes os requisitos, a novação é medida que se impõe. Com base nos critérios da especialidade e cronológico de solução dos conflitos entre normas, o melhor entendimento demonstra a impossibilidade de compensação de honorários advocatícios de sucumbência, nos termos do art. 23 do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil (Apelação Cível 1.0439.09.102310-1/001(1), Des.ª Maria Elza, julgado em 06.05.2010).

Apelação cível. Ação declaratória de inexistência de débito c/c repetição e indenização por danos morais. Litisconsórcio passivo necessário. Caixa Econômica Federal. Prescindibilidade. Prescrição. Inocorrência. Inteligência do art. 27 do CDC. Contrato de financiamento habitacional. Lei 10.150/2000. Direito subjetivo do mutuário. Indébito. Repetição. Possibilidade. Juros compensatórios. Vedação. Recursos não providos. - Desnecessária a integração da Caixa Econômica Federal no polo passivo da relação processual, na hipótese de a ação revisional de contrato de financiamento habitacional não versar sobre verbas oriundas do Fundo de Compensação de Variações Salariais. Os agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação subsumem-se na categoria de fornecedores de serviços, razão pela qual a eles se aplicam inegavelmente as disposições do Código de Defesa do Consumidor, inclusive no tocante ao prazo prescricional previsto no art. 27 do CDC. Conquanto a Lei 10.150/2000 tenha se utilizado da expressão 'poderão', tem-se que, presentes os requisitos, a novação é direito subjetivo do mutuário à quitação do seu financiamento e, via de consequência, a devolução dos pagamentos indevidamente realizados, privilegiando-se, assim, os princípios da boa-fé e da vedação ao locupletamento ilícito (Apelação Cível 1.0439.09.103888-5/001(1), Des. Afrânio Vilela; julgado em 13.07.2010).

Apelação cível. Ação declaratória. Contrato de Financiamento Habitacional. Cohab. Cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). Lei nº 10.150/2000. Preenchimento dos requisitos legais. Direito subjetivo do mutuário. Quitação do financiamento. Devolução das parcelas indevidamente pagas. Recurso a que se nega provimento (Apelação Cível 1.0702.06.279891-4/001(1), Des. Roney Oliveira, julgado em 26.08.2008). Contrato de financiamento habitacional. Cohab. Preenchimento dos requisitos legais. Direito à quitação. - Em se tratando de subvenção econômica do Governo Federal em operação de crédito habitacional, sob a forma de equalização de um grave problema social de habitações populares, na forma da Lei nº 10.150/00, vulneraria o princípio da impessoalidade e da isonomia, admitir ao financiador apenas a faculdade de promover ou não a quitação dos contratos que se encontrassem em condições para tal, visto que, geralmente, os instrumentos legais, quando se trata de direito do cidadão, com correspondente ônus da Fazenda Pública, têm a menção de autorização, embora à autorização ou à faculdade, corresponda sempre o direito adjacente (Apelação Cível 1.0024.03.181299-3/001(1), Des. Geraldo Augusto, julgado em 13.09.2005).

Vislumbra-se, então, uma vez preenchidos os requisitos legais exigidos pela Lei Federal nº 10.150/00, quais sejam ter o financiamento habitacional cobertura pelo Fundo de Compensação por Variações Salariais, ter sido o contrato pactuado até 31 de dezembro de 1987

e ter ocorrido novação entre o agente financeiro e a União, que a quitação antecipada da dívida constitui direito subjetivo do mutuário que não pode ser negado por mera liberalidade do financiador.

Verifica-se, no caso presente, que o autor preencheu os requisitos exigidos para a quitação plena de seu financiamento habitacional, já que celebrado o contrato em 1º de fevereiro de 1984 (f. 15-verso), com cobertura pelo Fundo de Compensação por Variações Salariais e firmado com agente financeiro (Cohab) que novou com a União (f. 73/74).

Nesse sentido, chama atenção o documento de f. 161/162, por meio da qual a própria Cohab informa sua adesão ao programa de novação de dívidas do Fundo de Compensação por Variações Salariais, contemplando os mutuários com a quitação antecipada.

Por tudo, e porque assegurado ao mutuário o direito público subjetivo à novação nos termos da Lei Federal nº 10.150/00, tenho que não merecem prosperar as razões do inconformismo.

Conclusão.

Ante o exposto, rejeitadas as preliminares, nego provimento ao recurso de apelação, mantendo na íntegra a r. sentença.

Custas, pela apelante.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES EDGARD PENNA AMORIM e TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.