



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001450-20.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **José Osmir Trevisan e outro**
 Requerido: **Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.a. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaías Gonçalves Rios**

Vistos.

JOSÉ OSMIR TREVISAN e DENISE PEREIRA TREVISAN

propuseram ação de adjudicação compulsória contra **ESPÓLIO DE LAYDE MACHADO** (representado pelas herdeiras Fernanda Machado e Andréa Machado) e **ITAÚ UNIBANCO S/A**, alegando, em síntese, que no dia 28/04/1989 firmaram escritura de venda e compra com a primeira requerida para a aquisição do imóvel descrito na inicial. Afirma que o imóvel possuía pacto de hipoteca referente ao financiamento contraído perante ao banco requerido, o qual foi integralmente adimplido. Ocorre que, sob o argumento do banco de que a requerida Layde possuía dois financiamentos no mesmo município, os autores foram impedidos de regular a transferência do domínio. Assim, sustentando a existência do direito de adjudicação compulsória, pedem os autores a procedência da ação. Com a inicial de fls. 01/05, vieram os documentos (fls. 06/33).

O réu Itaú Unibanco contestou a ação, suscitando, preliminarmente, carência da ação, ilegitimidade ativa, a denunciação à da lide da Caixa Econômica Federal, pois é ela a gestora do FCVS, além de arguir a incompetência absoluta pela necessidade de intervenção da Caixa Econômica Federal. No mérito, alega, em resumo, que não pode conceder a quitação, pois há o saldo residual em aberto de R\$298.404,45, certo que não tem como usar o FCVS, ante a recusa da Caixa Econômica Federal, respaldada no art. 9.º, § 1.º, da Lei n. 4.380/64. Requer a improcedência do pedido (fls. 51/66).

A corré também se manifestou para sustentar, em linhas gerais, a venda do imóvel em favor dos autores, bem como acerca da quitação do mesmo, afirmando não se opor a regularização documental correspondente. Pugna pela procedência do pedido (fls. 85/89). Juntou documentos (fls. 90/97).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os autores não se manifestaram sobre as contestações (fls. 100).

Novos documentos foram juntados pelos autores (fls. 110/294), sobre os quais os réus foram cientificados.

Foi noticiado o falecimento da corré Layde (fls. 297), regularizando-se os autos (fls. 313).

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, na forma do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

A princípio, não há que se falar em ilegitimidade ativa, uma vez que os autores buscam a adjudicação de imóvel adquirido da primeira ré através de escritura de venda e compra acosta na inicial (fls. 08/10), de modo que não há óbice para figurarem no polo ativo da lide.

Quanto à preliminar do corréu de incompetência absoluta da Justiça Estadual, verifica-se que a quitação das prestações da unidade residencial adquirida pelos autores restou incontroversa nos autos, vez que confirmada pela corré Layde (fls. 87), consubstanciada pela documentação juntada pelos autores (fls. 110/294), não impugnada especificamente pelos demandados. Portanto, de fato, os autores quitaram as prestações contratadas.

A resistência do requerido, com relação a esse tema, limita-se à quitação de um “saldo residual”, de responsabilidade do FCVS, administrado pela Caixa Econômica Federal. Todavia, não há interesse desta a justificar a alegada incompetência e não é caso de intervenção de terceiros. A matéria já foi exaustivamente decidida pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo e é desfavorável à instituição requerida, a saber, confira-se o quanto deliberado na Apelação n. 1002882-40.2016.8.26.0071, em 7 de fevereiro de 2017:

“Ação Desconstitutiva de Débito - Alegação de quitação do contrato de financiamento de imóvel e não recebimento do termo de quitação - Negativa da ré fundada na existência de saldo devedor residual - Sentença de procedência - Inconformismo da ré, suscitando preliminares de incompetência da Justiça Estadual e de cerceamento defensivo e, no mérito, sustentando a legalidade da cobrança do saldo residual – Descabimento - Competência da Justiça Estadual caracterizada- Cerceamento de defesa não configurado – Matéria controvertida exclusivamente de direito, sendo desnecessária produção de prova pericial - Inadmissibilidade, outrossim, da exigência de saldo devedor residual em face do mutuário –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Incontrovertida quitação de todas as parcelas estipuladas no contrato - Recurso desprovido”.

No corpo do julgado foi estabelecido, com relação ao interesse da Caixa Econômica:

“De início, rejeito as preliminares de nulidade da r. sentença, arguidas nas razões do recurso, uma vez que não se vislumbra a necessidade de inclusão da Caixa Econômica Federal como litisconsorte passivo, pois ela não figura como parte contratante, anuente ou interveniente no contrato firmado entre as partes. Ressalte-se, que não se pretende provimento algum a respeito da existência ou do valor de eventual saldo a ser coberto pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), gerido pela Caixa Econômica Federal, de tal forma que caracterizada a competência da Justiça Estadual para conhecer do pedido inicial”.

Por sua vez, nos autos do Agravo de Instrumento n. 2104603-37.2016.8.26.0000, do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, consta lição sobre o tema, com observação de que, naquela hipótese similar, a CEF foi intimada e declinou do seu interesse, a saber:

“Do que consta dos autos, tendo em vista o pedido formulado pelo agravado, de adjudicação compulsória do imóvel adquirido perante a agravante, a Caixa Econômica Federal não é obrigada solidária. Tendo o imóvel sido adquirido da agravante, é obrigação dela, vendedora, providenciar a transferência da propriedade ao adquirente, independente de qualquer obrigação acessória de garantia a que possa responder a CEF. Mesmo que, pelas alegações da agravante, possa haver amortização de eventual saldo residual da compra pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), que seria administrado pela CEF, trata-se de questão que não macula a pretensão do agravado, de lhe ser outorgada a escritura definitiva do imóvel após cumprimento de suas obrigações contratuais. A princípio, tendo o agravado quitado suas obrigações fixadas em contrato, ele faria jus à outorga do imóvel, mesmo que remanesça saldo credor do imóvel por ele adquirido.

E a legitimidade passiva para cumprimento dessa pretensão seria da vendedora do imóvel, isto é, a agravante.

Ademais, regularmente intimada, a CEF declinou de seu interesse no feito (ps. 124/135 dos autos de primeiro grau).

Assim, nos termos do artigo 1º-A, §6º, da Lei 12.409/2011, a competência não seria da Justiça Federal, pela ausência de interesse da CEF no feito, o que não importa em qualquer violação aos §§1º, 7º e 8º do mesmo dispositivo, ao artigo 1º da Lei 10.150/2000 ou mesmo ao artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal, como alegado pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

agravante.

Quanto à participação da CEF, além disso, por força da decisão paradigma proferida pelo E. Superior Tribunal de Justiça, nos autos dos Embargos de Declaração do Recurso Especial 1.091.363/SC, são três critérios cumulativos: (i.) contratos celebrados entre 02/12/1998 a 29/12/2009; (ii.) vinculação do contrato ao FCVS (apólice pública) e (iii.) demonstração do comprometimento do FCVS, com risco efetivo de exaurimento da reserva técnica do Fundo de Equalização de Sinistralidade da Apólice (FESA). A agravante não se desincumbiu da demonstração dos três requisitos cumulativos acima mencionados. Tem-se, ademais, que 'o Fundo de Compensação continua ativo e recebe contribuições, de forma que, individualmente, por conta deste processo, não se pode afirmar que o acolhimento da pretensão dos autores poderá comprometer o fundo' (TJSP; Agravo de Instrumento 0298646-81.2011.8.26.0000 Relator Des. Carlos Alberto Garbi - j. 28/06/2016). Ausente demonstração, portanto, dos requisitos acima mencionados, deve igualmente afastar a pretensão do chamamento da CEF ao processo”.

Logo, não há que se falar em incompetência da justiça estadual para o presente feito, ficando a mesma afastada.

Quanto à preliminar de carência da ação, a mesma se confunde com o mérito e com ele será analisado.

A ação é procedente.

Com efeito, o banco réu alega que não pode concordar com o pedido dos autores, declaratório de quitação do financiamento e de liberação da hipoteca, pois se trata de financiamento do SFH, com previsão de cobertura pelo FCVS, mas a Caixa Econômica Federal, administradora do FCVS, alega que a mutuária corré já era proprietária de imóvel neste município, de modo que o segundo financiamento, objeto deste processo, estaria irregular e, assim, não seria possível a cobertura do FCVS. Em consequência, sustenta o réu que permanece resíduo e, por isso, não lhe é possível reconhecer a quitação, nem concordar com a liberação da hipoteca.

Ocorre que, como salientado pelos autores, trata-se de contrato de financiamento firmado em 1989 (fls. 08/10), ao passo que as Leis n. 8.004 e n. 8.100, ambas de 1990, que vedam cobertura pelo FCVS a segundo financiamento de imóvel no mesmo município, lhe são posteriores. O contrato, portanto, é ato jurídico perfeito em face dessas inovações legais, motivo pelo qual as disposições dessas leis não podem retroagir e produzir efeitos sobre o contrato.

No tocante ao argumento de que a Lei n. 4.380/64 já vedava


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

aquisição de segundo imóvel no mesmo município, em contratos vinculados ao SFH, o que bastaria para reconhecer irregularidade no segundo financiamento, no contrato em questão, há que se consignar sobre essa controvérsia, mediante transcrição de precedente obrigatório oriundo do C. STJ, em incidente de recursos repetitivos. Confira-se a ementa:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL.

REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C, DO CPC. ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE MÚTUO. LEGITIMIDADE. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. SUCESSORA DO EXTINTO BNH E RESPONSÁVEL PELA CLÁUSULA DE COMPROMETIMENTO DO FCVS. CONTRATO DE MÚTUO. DOIS OU MAIS IMÓVEIS, NA MESMA LOCALIDADE, ADQUIRIDOS PELO SFH COM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IRRETROATIVIDADE DAS LEIS 8.004/90 E 8.100/90. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULAS 282 E 356/STF). DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 1. A Caixa Econômica Federal, após a extinção do BNH, ostenta legitimidade para ocupar o pólo passivo das demandas referentes aos contratos de financiamento pelo SFH, porquanto sucessora dos direitos e obrigações do extinto BNH e responsável pela cláusula de comprometimento do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, sendo certo que a ausência da União como litisconsorte não viola o artigo 7.º, inciso III, do Decreto-lei n.º 2.291, de 21 de novembro de 1986. Precedentes do STJ: CC 78.182/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRASEÇÃO, DJ de 15/12/2008; REsp 1044500/BA, Rel. Ministra ELIANACALMON, SEGUNDA TURMA, DJ de 22/08/2008; REsp 902.117/AL, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJ01/10/2007; e REsp 684.970/GO, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJ 20/02/2006. 2. As regras de direito intertemporal recomendam que as obrigações sejam regidas pela lei vigente ao tempo em que se constituíram, quer tenham base contratual ou extracontratual. 3. Destarte, no âmbito contratual, os vínculos e seus efeitos jurídicos regem-se pela lei vigente ao tempo em que se celebraram, sendo certo que no caso sub judice o contrato foi celebrado em 27/02/1987 (fls. 13/20) e o requerimento de liquidação com 100% de desconto foi endereçado à CEF em 30.10.2000 (fl. 17). 4. A cobertura pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial é espécie de seguro que visa a cobrir eventual saldo devedor existente após a extinção do contrato, consistente em resíduo do valor contratual causado pelo fenômeno inflacionário. 5. Outrossim, mercê de o FCVS onerar o valor da prestação do contrato, o mutuário tem a garantia de, no futuro, quitar sua dívida, desobrigando-se do eventual saldo devedor, que, muitas vezes, alcança o patamar de valor equivalente ao próprio. 6. Deveras, se na data do contrato de mútuo ainda não vigorava norma impeditiva da liquidação do saldo devedor do financiamento da casa


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

própria pelo FCVS, porquanto preceito instituído pelas Leis 8.004, de 14 de março de 1990, e 8.100, de 5 de dezembro de 1990, fazê-la incidir violaria o Princípio da Irretroatividade das Leis a sua incidência e consequente vedação da liquidação do referido vínculo. 7. In casu, à época da celebração do contrato em 27/02/1987 (fls. 13/20) vigia a Lei n.º 4.380/64, que não excluía a possibilidade de o resíduo do financiamento do segundo imóvel adquirido ser quitado pelo FCVS, mas, tão-somente, impunha aos mutuários que, se acaso fossem proprietários de outro imóvel, seria antecipado o vencimento do valor financiado. 8. 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. Precedentes do STJ: REsp 824.919/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJ de 23/09/2008; REsp 902.117/AL, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJ 01/10/2007; REsp 884.124/RS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, DJ 20/04/2007 e AgRg no Ag 804.091/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, DJ 24/05/2007. 9. O FCVS indicado como órgão responsável pela quitação pretendida, posto não ostentar legitimatio ad processum, arrasta a competência ad causam da pessoa jurídica gestora, responsável pela liberação que instrumentaliza a quitação. 11. É que o art. 3º da Lei 8.100/90 é explícito ao enunciar: "Art. 3º 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. (Redação dada pela Lei nº 10.150, de 21.12.2001) 12. A Súmula 327/STJ, por seu turno, torna inequívoca a legitimatio ad causam da Caixa Econômica Federal (CEF). 14. A União, ao sustentar a sua condição de assistente, posto contribuir para o custeio do FCVS, revela da inadequação da figura de terceira porquanto vela por "interesse econômico" e não jurídico. 15. A simples indicação do dispositivo legal tido por violado (art. 6º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil), sem referência com o disposto no acórdão confrontado, obsta o conhecimento do recurso especial. Incidência dos verbetes das Súmula 282 e 356 do STF. 17. Ação ordinária ajuizada em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, objetivando a liquidação antecipada de contrato de financiamento, firmado sob a égide do Sistema Financeiro de Habitação, nos termos da Lei 10.150/2000, na qual os autores aduzem a aquisição de imóvel residencial em 27.02.1987 (fls. 13/20) junto à Caixa Econômica Federal, com cláusula de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais, motivo pelo qual, após adimplidas todas as prestações mensais ajustadas para o resgate da dívida, fariam jus à habilitação do saldo devedor residual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

junto ao mencionado fundo. 18. *Recurso Especial desprovido. Acórdão submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/2008.*" (REsp 1133769/RN, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 18/12/2009).

Como se vê, o C. STJ, nesse precedente obrigatório (artigo 927, III, do CPC), pacificou o entendimento de que a vedação da Lei n. 4.380/1964 acarretava antecipação do vencimento do financiamento, sem representar impedimento à cobertura do segundo financiamento pelo FCVS. Sendo precedente obrigatório oriundo do C. STJ, é de observância obrigatória por todos os tribunais e juízes brasileiros. Em consequência, não pode ser aceito o argumento do banco réu, para negar o reconhecimento de quitação e liberação da hipoteca em questão.

É o que basta para o reconhecimento da quitação e cancelamento da hipoteca.

Logo, quitado o preço do negócio celebrado pelos autores, estão presentes nos autos todos os requisitos de direito material para que se profira a sentença constitutiva de procedência da pretensão de adjudicação compulsória.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a ação para adjudicar aos autores o imóvel descrito na petição inicial (fls. 08/10 e 14/17), substituindo a presente sentença à escritura não outorgada, para efeito de registro, com a consequente anulação do Registro de Hipoteca (Matrícula n. 43.868 do Livro 2RG – fls. 14/17).

Transitada esta em julgado, expeça-se carta de adjudicação e comunique-se o 1.º Oficial do Registro de Imóveis desta cidade (fls. 14/17).

Arcará o réu Itaú Unibanco com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor atualizado da causa. Com relação a corré Layde não há condenação em verbas de sucumbência, pois não houve resistência ao pedido.

O requerido Itaú Unibanco deverá recolher o valor devido à CPA (fls. 67/84), no prazo de 15 dias, sob as penas da lei.

P.I.

Araraquara, 14 de novembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**