

00343568020104013500



PCTT: 96.000.02

3ª Vara/GO  
Fls.   
Rúbrica

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS  
3ª VARA

Processo nº 34356-80.2010.4.01.3500

Classe: 1701

ACÇÃO ORDINÁRIA / SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

AUTOR : GLACY ANTUNES DE OLIVEIRA

RÉ : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

SENTENÇA

Trata-se de ação ordinária proposta por **GLACY ANTUNES DE OLIVEIRA** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, objetivando que seja declarada a nulidade da cláusula décima oitava e seus respectivos parágrafos, do contrato entabulado entre as partes, bem como a quitação da dívida.

Requeru, ainda, a concessão dos benefícios do art. 6º, VIII da Lei n 8.078/90, com a conseqüente inversão do ônus da prova, com fulcro na Súmula 297 do STJ.

Em antecipação de tutela pediu: 1) suspensão de qualquer pagamento para o agente financeiro, a título de prestação do financiamento habitacional; 2) a não inclusão do nome da Autora no SPC, SERASA e CADIN; 3) a proibição do agente financeiro de deflagrar novo leilão de execução extrajudicial do débito, com base no DL 70/66.

Acostou procuração e os documentos de fls. 25/102.

Recolheu as custas iniciais à fls. 103.

Pela decisão de fls. 106/107, foi indeferido o pedido de antecipação de tutela.

Tipo: A (Res. nº 535/CJF).

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
Processo nº 38356-80.2010.4.01.3500

A Autora comunicou interposição de Agravo de Instrumento, juntado cópia do referido recurso (fls. 110/142).

Citada, a Caixa Econômica Federal ofereceu contestação às fls. 146/155, acompanhada dos documentos de fls. 156/207, alegando, em sede de preliminar, a ilegitimidade passiva *ad causam* da Caixa – Cessão Creditícia e da ilegitimidade *ad causam* da Caixa, requerendo a intimação da União, com fulcro no art. 5º da Lei nº 9.469/97, a fim de que manifeste sobre seu interesse na demanda. No mérito, sustentou a improcedência dos pedidos formulados pela Autora.

Réplica apresentada (fls. 209/215).

Na fase de especificação de provas, a Autora disse não ter mais provas a produzir às fls. 217/221, ao passo que a Caixa não se manifestou (fls. 222).

**É o relatório.**

**D e c i d o.**

Inicialmente, analiso as preliminares argüidas pela Caixa Econômica Federal.

**- DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA CAIXA – CESSÃO CREDITÍCIA E DA ILEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM” DA CAIXA.**

Sustenta a CAIXA sua ilegitimidade passiva tendo em vista o contrato objeto da lide ter sido transferido à EMGEA através do contrato de cessão de crédito e de assunção de dívidas firmado com a mesma.

Requer seja a EMGEA incluída no pólo passivo da lide, na qualidade de litisconsorte passiva necessária.

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
Processo nº 38356-80.2010.4.01.3500

Às fls: 209/210 a Autora se posicionou dizendo que tanto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL quanto a EMGEA são responsáveis pela integridade do financiamento e respondem juntas no pólo passivo desta ação.

O STJ firmou entendimento no sentido de que a Caixa Econômica Federal, após a extinção do Banco Nacional da Habitação – BNH, ficou legitimada para figurar no pólo passivo da relação processual, em ações derivadas do SFH.

Confira-se a Súmula 327, *in verbis*:

*"Nas ações referentes ao Sistema Financeira da Habitação, a Caixa Econômica Federal tem legitimidade como sucessora do Banco Nacional da Habitação."*

Assim, a CAIXA é litisconsorte passiva necessária nas ações derivadas do SFH.

Além disso, a concordância da parte contrária é um dos requisitos exigidos pela lei, sem o qual não é possível o deferimento da substituição do pólo passivo cessionário. Veja o que dispõe o Art. 42, § 1º, do CPC, *in verbis*:

*"Art. 42. A alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes.*

*§ 1º O adquirente ou o cessionário não poderá ingressar em juízo, substituindo o alienante, ou o cedente, sem que o consinta a parte contrária."*

Nesse passo, acolho parcialmente a preliminar, tão somente para admitir a EMGEA no pólo passivo da lide juntamente com a Caixa.

Como a EMGEA já ofereceu contestação juntamente com a Caixa, não há necessidade de determinar sua citação. Porém, os registros devem ser retificados, a fim de ser incluída aquela empresa no pólo passivo da lide.

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
Processo nº 38356-80.2010.4.01:3500

Réleva ainda destacar o Supremo Tribunal Federal, no julgamento ADI nº 2591, decidiu que: "As instituições financeiras estão, todas elas, alcançadas pela incidência das normas veiculadas pelo Código de Defesa do Consumidor."

Dispõe ainda a Súmula nº 297 do colendo Superior Tribunal de Justiça: "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras".

Assim, resta que o CDC é aplicável ao contrato em comento.

Entretanto, o ônus da prova incumbe ao Autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito ( art. 333, I, do CPC).

Superadas essas questões, passo ao exame do mérito.

O contrato de financiamento em comento, com garantia hipotecária, foi firmado com a Caixa em 19.05.1989, vencendo-se a primeira prestação em 18.06.89 (fls. 28, letra "c", quadro nº 6).

É um típico contrato de adesão.

Em relação ao contrato de adesão, o atual Código Civil diz o seguinte, *in verbis*:

"Art. 423: Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente."

Pois bem, expostos esses parâmetros, vejo que no contrato em questão há cláusulas que se conflitam, *in verbis*:

~~CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA~~ - COBERTURA PELO FCVS - Em se tratando de financiamento inicial limitado ao valor estabelecido na letra "c" deste contrato, no PES/CP, atingindo o término do prazo contratual e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo, antes do término do prazo estabelecido na letra "c", e não existindo



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
Processo nº 38356-80.2010.4.01.3500

quantias em atraso, a CEF dará quitação ao DEVEDOR, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no presente contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Ao financiamento enquadrado nas condições descritas no caput desta cláusula, não se aplica o previsto na CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NÃO COBERTURA PELO FCVS** – Em se tratando de financiamento inicial superior ao limite de valor estabelecido na letra “c” deste, PES/CP, em decorrência do que dispõe o Decreto-Lei nº 2.349, de 29 JUL 87, no presente contrato de financiamento não haverá contribuição ao Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, sendo da inteira responsabilidade do DEVEDOR o pagamento de eventual saldo devedor residual, ao término do prazo ajustado, conforme letra “c” deste instrumento.

(...)

**PARÁGRAFO QUARTO** – Ao financiamento enquadrado nas condições descritas no caput desta cláusula, não se aplica o previsto na CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA.

Dispõe o Parágrafo Único da Cláusula Sétima que: “Ao financiamento enquadrado nas condições descritas no caput desta cláusula, não se aplica o previsto na CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA.”

Por outro lado, estabelece o Parágrafo Quarto da Cláusula Décima Oitava que: “Ao financiamento enquadrado nas condições descritas no caput desta cláusula, não se aplica o previsto na CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA.”

Ora, o disposto no Parágrafo Quarto da Cláusula Trigesima Oitava simplesmente anula a Cláusula Décima Sétima.

O conflito é, pois, evidente e intransponível.

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
Processo nº 38356-80.2010.4.01.3500

A interpretação que se deve promover é aquela prevista no Art. 423, do Código Civil, ou seja, a mais favorável ao aderente, no caso, à Autora.

De consequência, se o contrato prevê, como de fato o faz expressamente, a liquidação do mútuo em 252 (duzentos e cinquenta e duas) prestações e estando estas devidamente pagas, isto por cálculo da Caixa, é de se supor que o débito foi pago.

Em princípio, deve prevalecer a regra da validade da Cláusula Décima Sétima.

Fora daí entra-se no campo de desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, gerando, por óbvio, uma **onerosidade excessiva** contra a Autora (parte aderente no contrato), o que implica, sem muito esforço de raciocínio, em **enriquecimento sem causa** por parte da Caixa.

Quando esses desequilíbrios ocorrem, surge a ofensa à função social do contrato e à boa-fé objetiva que dele emergem.

Assim, a ambiguidade entre as duas cláusulas deve ser interpretada em favor da Autora.

Do exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados pela Autora para:

- 1) **declamar nula** a cláusula que prevê a prorrogação automática do contrato (Cláusula Décima Oitava);
- 2) **declarar quitada** toda a dívida do contrato de mútuo assinado em 19/05/1989 (fls. 27/50);
- 3) **declarar** que a Autora tem direito à baixa da hipoteca no registro imobiliário competente;

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
Processo nº 38356-80.2010.4.01.3500

4) **constituir** contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS duas obrigações de fazer:

4.1 - **expedir** a quitação em nome da Autora; e

4.2 - **proceder** a baixa da hipoteca junto ao CRI competente.

**Condeno** a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, solidariamente, no reembolso das custas processuais antecipadas (fls. 103), corrigidas, bem como no pagamento dos honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por apreciação equitativa do art. 20, § 4º, do CPC.

**Retifiquem-se** os registros para incluir a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS no pólo passivo da lide.

**Oficie-se** ao ilustre Relator do Agravo de Instrumento nº 0055841-63.2010.4.01.0000, comunicando-o da prolação da presente sentença, encaminhando-lhe cópia.

**P.R.I.**

Goiânia, 18 / 08 / 2011.

**Carlos Humberto de Sousa**  
**JUIZ FEDERAL**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
TERCEIRA VARA

Autos nº 34356-80.2010.4.013500



### REGISTRO DE SENTENÇA

CERTIFICO que a sentença de folhas 224/230 foi registrada no Livro de REGISTRO DE SENTENÇAS nº 208-A e no CVD, na presente data. DOU FÉ.

Goiânia, 18 / 08 / 2011.

Carmen Sílvia Xavier de Almeida Freitas  
Supervisora da SEAPA

### - TERMO DE RECEBIMENTO -

Em 18 / 08 / 2011, recebi estes autos na secretaria da terceira vara.

p/ Dinah Regina de Castro Antonelli  
DIRETORA DE SECRETARIA

Helôisa Mendonça Alves de Paula  
TÉCNICO JUDICIÁRIO  
Matrícula 3-413



## TERMO DE RETIFICAÇÃO

Em cumprimento ao r. despacho de fls. , em Goiânia, 23 de Agosto de 2011, é lavrado o presente termo, na forma abaixo:

Processo: 34356-80.2010.4.01.3500

Classe: 1701 - AÇÃO ORDINÁRIA / SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH)

Objeto: SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CIVIL

Vara: 3ª VARA FEDERAL

DISTRIBUICAO AUTOMÁTICA EM 26/07/2010

Processo não encontrou prevenção.

PARTES:

---

AUTOR	GLACI ANTUNES DE OLIVEIRA CPF: 002.488.781-15
REU	CEF - CAIXA ECONOMICA FEDERAL
REU	EMPRESA GESTORA DE ATIVOS CNPJ :04.527.335/0001-13

---

Para constar, lavro e assino o presente

  
SERVIDOR  
Heloisa Mendonça Alves de Paula  
TÉCNICO JUDICIÁRIO  
Matrícula 3-413



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
TERCEIRA VARA



34356-80:2010:4:01:3500 / 1701

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data, expedi ofício ao Exmo. Desembargador Federal relator do agravo de instrumento nº 55841-63.2010.4.01.0000, instruído com 07 cópia(s).

Goiânia, 23/08/2011.

  
Fábio Celso Maia  
Analista Judiciário  
Matrícula GO80028

**URGENTE**

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL - GOIÁS  
TERCEIRA VARA

Rua 19, nº 244, 4º andar, Centro, CEP: 74030-090, Goiânia-GO



Ofício nº 534/2011

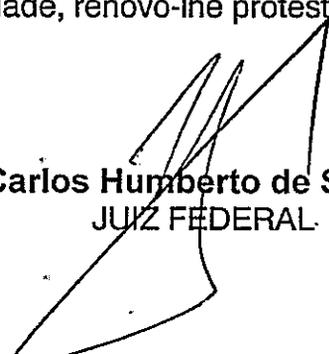
Goiânia, 23 de agosto de 2011.

Senhor Desembargador Federal,

Comunico a Vossa Excelência que foi prolatada sentença nos autos nº 34356-80.2010.4.01.3500, Ação Ordinária proposta por GLACY ANTUNES DE OLIVEIRA em face da CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme cópia anexa.

A presente informação guarda pertinência com o Agravo de Instrumento nº 0055841-63.2010.4.01.0000, interposto por GLACY ANTUNES DE OLIVEIRA contra decisão proferida por este Juízo, nos autos supracitados.

À oportunidade, renovo-lhe protestos de apreço e consideração.

  
**Carlos Humberto de Sousa**  
JUIZ FEDERAL

Excelentíssimo Senhor

**Dr. CARLOS MOREIRA ALVES**

MD. Desembargador Federal do TRF-1ª Região (Sexta Turma)

BRASÍLIA - DF

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em 26/08/2011, o  
ATO ORDINATÓRIO/ATO JUDICIAL de fl.  
224/230 foi enviado à publicação no  
e-DJF1 (Boletim nº 94/2011). Helôisa (Helôisa  
Mendonça A. de Paula / Técnico Jud. - Mat.41303).  
Referido Boletim foi publicado no e-DJF1 nº 167,  
em 01/09 /2011: Ademir (Ademir  
Pereira Borges / Técnico Judiciário - Mat. 59403).