



## Justiça condena Caixa e Família Paulista a quitarem financiamentos

A Justiça Federal de Ribeirão Preto condenou a Caixa Econômica Federal e a Família Paulista Crédito Imobiliário S/A a quitarem os financiamentos de mutuários do condomínio Jardim das Pedras. Os contratos foram beneficiados pela [Lei 10.150/2000](#), que estabeleceu a quitação antecipada dos financiamentos firmados até 31 de dezembro de 1987, desde que cobertos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

O juiz David Diniz Dantas, da 1ª Vara Federal de Ribeirão Preto, acatou o argumento do Ministério Público Federal de que o artigo 4º da Lei 10.150, ao alterar a [Lei 8.100/90](#), em seu artigo 3º, deu total respaldo à quitação pretendida.

Ao disciplinar o alcance do FCVS, a lei estabeleceu requisitos, mas sem mencionar a perda da cobertura do saldo devedor como penalidade pelo duplo financiamento. “Quaisquer que sejam a natureza das penalidades, não se presumem e nem têm aplicação retroativa. 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 e perda da cobertura do saldo devedor pelo FCVS. No mínimo, se estaria diante do princípio da irretroatividade da lei, basilar no direito”, afirmou o juiz.

Ele acrescentou que se não fosse dessa forma, os mutuários que estavam pagando regularmente o financiamento, por constarem em mais de um contrato, deixariam de ter a cobertura do FCVS. “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”.

Dantas afirmou que a decisão de aplicar a lei não é facultativa à instituição financeira, pois se trata de direito subjetivo público do mutuário, havendo os requisitos legais para concessão. Por isso, a Caixa e a Família Paulista devem efetuar a novação dos contratos conforme a lei determina.

Portanto, as rés não poderão cobrar dos mutuários, que se enquadrem na previsão legal, as parcelas vencidas a partir de outubro de 2000, devendo lhes restituir eventuais parcelas já pagas, bem como as que foram depositadas em conta aberta para cumprimento da decisão liminar.

Em 2006, o MPF ajuizou Ação Civil Pública contra a CEF e a Família Paulista para que a Justiça Federal obrigasse as instituições a quitarem todos os contratos firmados com os mutuários do condomínio Jardim da Pedras, em Ribeirão Preto, que se enquadravam na Lei Nº 10.150/2000.

### A ação

Em 1967, o governo federal, ao viabilizar o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criou o FCVS, com o objetivo de garantir o pagamento de eventuais resíduos de saldos devedores dos mutuários ao fim do prazo contratual dos financiamentos.



A proposta permitia o reajuste das prestações do financiamento somente pelo índice obtido pelo mutuário no dissídio coletivo de sua categoria profissional. A prestação não poderia exceder a 30% da renda familiar do mutuário. Ao final, o saldo devedor residual, seria coberto pelo FCVS.

Por várias razões, principalmente a adoção inconstitucional da taxa referencial como indexador das prestações, aliada a uma má gestão do sistema, o FCVS tornou-se inviável e, a partir de 1987, o governo o restringiu a poucos contratos. Em 1993, deixou de cobrir qualquer contrato por meio do fundo.

Na avaliação dos procuradores da República de Ribeirão Preto, autores da ação, o resultado desses fatores tornou o fundo, que tinha caráter social, em um problema para o mutuário. E ainda em um pesadelo, com refinanciamentos a perder de vista, saldos devedores “impagáveis” e, consequentemente, inadimplência altíssima.

Os poucos que conseguiram quitar seus contratos acabaram pagando várias vezes o valor de mercado do imóvel financiado. Em setembro de 2000, por meio da Medida Provisória 1.981-52 (posteriormente convertida na Lei nº 10.150/2000), o governo estabeleceu a quitação antecipada dos financiamentos firmados até 31 de dezembro de 1987, desde que cobertos pelo FCVS. Com isso, a CEF passou a aplicar a medida quitando os contratos beneficiados com a nova lei.

Mas tanto a CEF quanto a Família Paulista resolveram não aplicar o dispositivo para alguns moradores do condomínio Jardim das Pedras, alegando que vários mutuários não teriam o direito à quitação em razão da Lei 4.380/64, a qual prevê que o mutuário que já possui um imóvel residencial financiado não pode adquirir outro custeado pelo SFH na mesma localidade. *Com informações da Assessoria de Imprensa da Procuradoria da República de SP.*

**ACP 0009691-36.2006.4.03.6102**

**Date Created**

01/07/2010