



Cabe à Caixa comunicar mutuário sobre quitação antecipada

A Turma Nacional de Uniformização dos Juizados Especiais Federais (TNU) determinou que a Caixa Econômica Federal devolva a um mutuário de Pernambuco as prestações pagas por ele após o momento em que deveria ter sido efetuada pela Caixa a quitação automática do saldo devedor de seu financiamento habitacional. Os valores deverão ser restituídos corrigidos pelos mesmos índices compactuados para a atualização da dívida contratual.

O pedido de ressarcimento das parcelas pagas no período de setembro de 2000 a dezembro de 2003 foi feito com base na possibilidade de quitação antecipada do saldo devedor com cobertura pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS), prevista no §3º do artigo 2º da Lei 10.150/00, mesmo dispositivo constante da Medida Provisória (MP) 1.981.

Nas instâncias inferiores, a decisão foi desfavorável ao autor com a justificativa de que caberia a ele ter solicitado à Caixa, ainda em 2000, a aplicação do dispositivo invocado em 2004, depois do pagamento do restante das prestações. “Não tem como a Caixa sofrer uma condenação ante a inércia do próprio devedor em liquidar o contrato”, determinou a sentença, complementando que, de qualquer forma, só haveria a possibilidade de quitação depois que a MP 175 alterou o artigo 2º da Lei 10.150. “Ainda que pudesse ser aplicado este dispositivo ao autor, somente o seria a partir da MP 175, em 19/03/2004, e não desde 2000, por ausência de previsão legal neste sentido”.

Diante do insucesso, o autor recorreu à TNU, que decidiu uniformizar a matéria em sentido contrário, seguindo o entendimento de que a quitação antecipada do saldo devedor com cobertura pelo FCVS, regulamentada na Medida Provisória 175, não depende de requerimento do mutuário. De acordo com o relator do caso no colegiado, juiz federal Bruno Leonardo Câmara Carrá, a MP orientou as instituições financeiras a proceder dessa forma, independentemente da concordância do mutuário.

O juiz destacou que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também segue esse entendimento. “Instituições financeiras operantes no Sistema Financeiro Habitacional (SFH) é que deveriam tomar a iniciativa de pronta e eficazmente dar conhecimento aos mutuários das novas condições e chamá-los para firmar os respectivos termos de renovação”, observou Bruno Carrá. De acordo com o relator, trata-se da aplicação do princípio da função social do contrato, previsto no artigo 421 do Código Civil, que já está implícito ao sistema positivo das relações contratuais.

O relator salientou ainda que o autor do processo preenche os requisitos necessários para a obtenção da liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor: o contrato foi coberto pelo FCVS – com saldo remanescente garantido – e foi firmado antes de 1987. Esses pré-requisitos estão contidos na Medida Provisória 1.981-52/2000 e que foi convertida na Lei 10.150 do mesmo ano. **Com informações da Assessoria de Imprensa do CJF.**

0533120-83.2007.4.05.8300

Date Created

15/06/2014