

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.509.933 - SP (2015/0000450-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL  
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS E OUTRO(S) - SP172328  
EDISON BALDI JÚNIOR - SP206673

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONCORRÊNCIA PÚBLICA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ADJUDICADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DESOCUPAÇÃO DE TERCEIRO. ÔNUS DO ADQUIRENTE. PREVISÃO EM CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se a cláusula contratual que impõe ao comprador a responsabilidade pela desocupação do imóvel que lhe é alienado pela CEF é abusiva ou não.

2. A cláusula que transfere ao adquirente a responsabilidade pela desocupação de imóvel que esteja na posse de terceiros é comum em contrato de compra de bens de propriedade da Caixa Econômica Federal havidos por adjudicação, arrematação ou dação em pagamento. A oferta e a relação dos imóveis são divulgadas em editais de concorrência pública em que, mesmo diante dos riscos decorrentes da ocupação prévia por um terceiro não proprietário, os interessados optam pela compra desses bens, vendidos por valores reduzidos pela CEF .

3. A oferta dos imóveis se dá por preço consideravelmente inferior ao valor real do bem, justamente pela situação peculiar que possa se encontrar, tanto no que se refere à preservação quanto à eventual ocupação por terceiros.

4. Não havendo omissão sobre o fato de o bem estar ocupado por terceiro, não se afigura iníqua ou abusiva, não acarreta exagerada desvantagem para o adquirente nem cria situação de incompatibilidade com os postulados da boa-fé e da equidade a cláusula contratual que impõe ao adquirente o ônus pela desocupação do imóvel.

5. A aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação -SFH não afasta a liberdade de contratação e a força vinculante do contrato. O SFH tem regime jurídico próprio, de modo que há diversos mecanismos a fim de atender as suas peculiaridades. Assim, a estabilidade nas relações entre mutuários e agentes financeiros e o prestígio à segurança jurídica quanto às obrigações pactuadas são caminhos para manter a higidez do sistema e viabilizar que um maior número de pessoas possam adquirir um imóvel.

6. A opção da CEF em levar o bem à hasta pública nas condições de ocupação e conservação em que se encontra está inserida e é compatível com as diretrizes do SFH e com a lógica do sistema financeiro, tendo em vista que além de impedir a permanência de imóveis em estoque, circunstância extremamente danosa ao SFH, pois bloqueia um valor expressivo de capital, cujo retorno deveria reverter para a carteira de crédito imobiliário, propiciando novas operações de crédito para famílias sem casa própria e gerar elevados custos de manutenção, também visa evitar a sua sujeição às severas restrições contidas na Circular do Banco Central nº 909, de 11/1/1985.

7. Recurso especial não provido.

## ACÓRDÃO

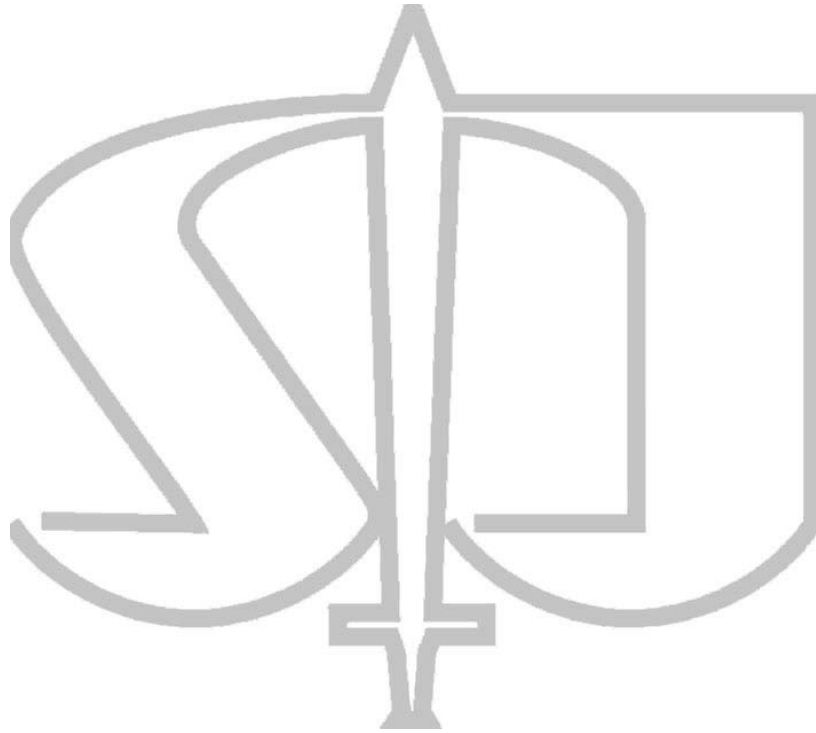
Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy

# *Superior Tribunal de Justiça*

Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.509.933 - SP (2015/0000450-0)

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

Extraí-se dos autos que o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL ajuizou ação civil pública, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF visando, entre outras providências, a declaração da nulidade e da abusividade de cláusulas em contratos de compra e venda de imóveis de propriedade da instituição financeira que atribuem ao consumidor "*a responsabilidade pelas providências necessárias à desocupação de imóveis que se encontrem na posse de terceiros*" (fl. 5 e-STJ).

Na inicial, o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL aduz que

"(...)

*A cláusula sétima do contrato de compra e venda e mútuo, com garantia fiduciária, configura cláusula abusiva, na medida em que sujeita exclusivamente o consumidor a eventuais providências necessárias à desocupação do imóvel, quando ocupado por terceiros, obrigação esta que o sujeita a desvantagem exagerada, mostrando-se excessivamente onerosa, na medida em que os mutuários, como já dito, passam a arcar com todas as despesas relativas a um imóvel que sequer possuem (prestações do financiamento, custos com a aquisição da propriedade do imóvel, gastos com condomínio, água, luz, IPTU e demais encargos), tendo ainda que arcar, concomitantemente, com todas as despesas decorrentes de ter que residir em outro local enquanto não tem a posse do imóvel adquirido" (fl. 14 e-STJ).*

Às fls. 554-567 (e-STJ), o pedido de antecipação dos efeitos da tutela foi indeferido.

Em sequência, o magistrado de primeiro grau, entendendo "*não haver qualquer ilegalidade a ser reconhecida na atuação da CEF*" (fl. 606 e-STJ), julgou improcedentes os pedidos.

Irresignado, o recorrente interpôs apelação, que não foi provida. O acórdão recebeu a seguinte ementa:

**"CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. LEGITIMIDADE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ADJUDICADO PELA CAIXA. DESOCUPAÇÃO DE TERCEIRO. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE. PREVISÃO EM CLÁUSULA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. APELAÇÃO IMPROVIDA.**

# Superior Tribunal de Justiça

1. *Interesses que não pertencem a mutuários individualizados ou a categoria determinada de pessoas. Interesses difusos. Art. 129, in. III, da CF. MPF postula alterações que garantiriam os direitos dos arrematantes de imóveis leiloados pela CEF, 'pro futuro', não se podendo de antemão identificar-se todos os beneficiários da medida.*
2. *O MPF é parte legítima e a ação civil pública é a via processual adequada para discutir componentes de financiamento habitacional.*
3. *Contratos afetos ao SFH. Relação de consumo entre mutuário e instituição financeira. Cabível aplicação do CDC.*
4. *Aquisição de imóvel pelo SFH não afasta a liberdade de contratação e a força vinculante do contrato.*
5. *Cláusula contratual que impõe ao adquirente de imóvel adjudicado pela CAIXA a responsabilidade para promover a desocupação do bem em posse de terceiro válida.*
6. *CEF demonstrou que em editais e anúncios dos leilões faz constar quais os imóveis se encontram ocupados. Redução do valor de avaliação para venda. Compensação em virtude dos contratamentos implicados no processo de desocupação. Preço abaixo do valor de mercado. Abusividade não verificada.*
7. *A empresa pública sujeita-se ao regime jurídico próprio das empresas privadas. Não havendo norma expressa proibindo determinada conduta, o que se dá 'in casu', seus dirigentes atuam com autonomia para adotar medidas gerenciais eleitas a partir de critérios próprios.*
8. *Apelação improvida" (fls. 699-700 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 710-719 e-STJ).

No recurso especial, além da divergência jurisprudencial, o recorrente alega violação dos arts. 535 do Código de Processo Civil de 1973 e 51, incisos III, IV e IX e § 1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor.

Inicialmente, alega a negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, aduz que

*"(..)*

*As cláusulas contratuais que transferem ao adquirente o ônus pela desocupação e pela conservação do imóvel nas situações em que este bem tenha sido levado à leilão e ainda se encontre na posse de terceiros, impondo, ainda, a resolução dos contratos caso essas obrigações não sejam eficazmente cumpridas pelo novo comprador são incompatíveis com a equidade, com a lealdade e com a boa-fé objetiva, sobretudo quanto aos deveres anexos de colaboração e cuidado.*

*Outrossim, tornam o contrato extremamente oneroso para o mutuário, colocando-o em desvantagem exagerada na medida que o obriga a procurar um outro local para residir enquanto não obter a desocupação do imóvel adquirido, levando-o a arcar com despesas de aluguel, além, é claro das prestações relativas ao financiamento. Com isto, desvirtua a avença da sua precípua finalidade, que é a de facilitar a aquisição de imóvel para moradia".*

Contrarrrazões às fls. 751-764 (e-STJ), e, admitido o recurso na origem (fls. 768-769 e-STJ), subiram os autos a esta colenda Corte.

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal opinou pelo conhecimento parcial do recurso especial, e, nessa parte, pelo seu não provimento.

O parecer restou assim sumariado:

# Superior Tribunal de Justiça

" - *Direito Civil. Código de Defesa do Consumidor. Ação Civil Pública. Sistema Financeiro de Habitação. Aquisição de imóvel adjudicado pela CEF em processo de execução contra mutuários inadimplentes que ainda ocupam o imóvel. Acórdão recorrido que nega provimento ao recurso, mantendo a sentença de improcedência.*

- *Recurso especial fundado na alínea 'a' do permissivo constitucional, que aponta violação ao art. 535, inc. II, do CPC e ao art. 51, incisos III, IV e IX e §1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor.*

- *Ausência de particularização de cada uma das supostas ofensas previstas no art. 51, incisos III, IV e IX e §1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade de se conhecer das alegações por serem genéricas, deficiência esta que impede a exata compreensão da controvérsia, a teor do óbice da Súmula 284/STF.*

- *Ademais, os fundamentos do acórdão recorrido, não foram impugnados especificamente nas razões recursais, incidindo, no ponto, o óbice do enunciado da Súmula 283/STF, também aplicado por analogia.*

- *O acolhimento da pretensão recursal, consistente em reconhecer a ilicitude das cláusulas 7ª e 26ª do contrato de compra e venda dos imóveis implicaria o reexame de cláusulas contratuais e em revolvimento da matéria fático-probatória. Incidência dos enunciados das súmulas 5 e 7, do STJ.*

- *O v. acórdão recorrido não infringiu o disposto no art. 535, inciso II, do CPC, pois trouxe fundamentação clara e suficiente para dirimir a controvérsia de modo integral, embora contrária aos interesses do Recorrente, o que não caracteriza ausência de prestação jurisdicional.*

- *Parecer pelo conhecimento parcial do presente recurso especial e, nesta extensão, pelo seu não provimento" (fls. 787-788 e-STJ).*

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.509.933 - SP (2015/0000450-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Cinge-se a controvérsia a saber: a) se houve negativa de prestação jurisdicional quando do julgamento dos embargos de declaração pelo Tribunal de origem e b) se cláusula contratual que impõe ao comprador a responsabilidade pela desocupação do imóvel que lhe é alienado pela CEF é abusiva ou não.

## 1. Da negativa de prestação jurisdicional

Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios, a qual somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento a respeito de questão que deveria ser decidida, e não foi.

Concretamente, verifica-se que as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia. É cediço que a escolha de uma tese refuta, ainda que implicitamente, outras que sejam incompatíveis.

Registre-se, por oportuno, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre aqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

Sobre o tema:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. TRANSFERÊNCIA CONDICIONADA AO PAGAMENTO DE RENOVAÇÃO DE MATRÍCULA. PRETENSÃO DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DELINEADO PELA CORTE LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. JULGADO QUE TRAZ FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.*

*(...)*

*2. 'Quando o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, não se configura ofensa ao artigo 535 do CPC. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte' (AgRg no Ag 1.265.516/RS, 4ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe de 30/06/2010).*

*3. Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp nº 205.312/DF, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 11/2/2014).*

## 2. Da cláusula de responsabilidade pela desocupação do imóvel

A controvérsia cinge-se a analisar a validade da cláusula contratual que trata da

# Superior Tribunal de Justiça

responsabilidade pela desocupação de terceiros do imóvel alienado pela CEF.

No caso, a cláusula contratual questionada estabelece textualmente que são de responsabilidade do adquirente as providências relacionadas à desocupação do imóvel, eximindo a alienante de tal responsabilidade, inclusive no que tange à sua recuperação, em decorrência de possível depredação.

Eis o teor da referida cláusula:

*"CLÁUSULA SÉTIMA - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA CEF - Em se tratando de compra e venda de imóvel de propriedade da CEF, os DEVEDORES, declaram-se cientes de que estão adquirindo o imóvel no estado de conservação em que se encontra, eximindo-se a CEF de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação/reforma, ficando também de responsabilidade dos mesmos DEVEDORES as providências de desocupação do imóvel quando ocupado por terceiros "(fl. 23 e-STJ - grifou-se).*

A cláusula ora em destaque é comum em contratos de compra de imóveis de propriedade da Caixa Econômica havidos por adjudicação, arrematação ou dação em pagamento. A oferta e a relação dos imóveis são divulgadas em editais de concorrência pública em que, mesmo diante dos riscos decorrentes da ocupação prévia por um terceiro não proprietário, os adquirentes optam pela compra desses bens, vendidos por valores reduzidos pela CEF.

Ressalta-se que a oferta se dá por preço consideravelmente inferior ao valor real do bem, exatamente pela situação peculiar que o imóvel possa se encontrar, tanto no que se refere à preservação quanto à eventual ocupação por terceiros.

Para melhor compreensão do procedimento para alienação de imóveis ocupados, oportuna a transcrição dos esclarecimentos prestados pela Caixa Econômica Federal:

(...)

*Havendo contratos de mútuo concedidos para aquisição de imóvel em situação de inadimplência, a Caixa inicialmente busca a renegociação pela via administrativa. Nesse sentido, franqueiam-se aos mutuários inúmeras oportunidades e formas de renegociação da dívida.*

*Esgotadas todas as possibilidades de negociação, inicia-se o procedimento de execução da dívida pelo rito previsto no Decreto-Lei 70/66, conforme previsão contratual. Persistindo o inadimplemento, e consoante facultado pela legislação de regência, o imóvel dado em garantia hipotecária ao contrato pode vir a ser adjudicado pela Caixa.*

*Com a retomada da propriedade pela Caixa mediante o registro da carta de arrematação/adjudicação (ou seja, sem a transmissão da posse), inicia-se o procedimento de avaliação do imóvel para posterior alienação. Essa avaliação tem por objetivo fixar o preço mínimo de venda e leva em conta o valor de mercado, localização, além das condições do imóvel, inclusive com a verificação se o imóvel encontra-se ocupado por terceiro ou não.*

# Superior Tribunal de Justiça

*De se destacar que, no caso de imóvel ocupado, o preço mínimo de venda é inferior ao valor da avaliação, na média de 20% (em alguns casos, o preço mínimo chega a ser 30% menor que o valor da avaliação).*

*Os editais de licitação para venda de imóveis informam as características dos bens e, em especial se estão ocupados ou não (doc. em anexo).*

*A par disso, os interessados somente podem participar da concorrência se a proposta for acompanhada de expressa declaração de conhecimento quanto às condições do estado físico e de ocupação do imóvel, e assunção de responsabilidade quanto aos custos e iniciativa para desocupação.*

*As propostas devem ainda informar o valor do lance e a respectiva forma de pagamento (se À VISTA, ou se mediante financiamento).*

*O imóvel é alienado ao interessado que apresentar a melhor oferta, assim considerado o maior valor de lance e levando-se em conta as condições de pagamento.*

*(...)*

*O contrato firmado reproduz a cláusula que a responsabilidade pela retomada do bem fica a cargo do comprador, nos termos do edital, do Código Civil e já sedimentados usos e costumes.*

*As vantagens que esse procedimento proporciona a ambas as partes envolvidas são inegáveis. Vejamos:*

*(i) O comprador pode negociar a saída com o ocupante, de forma amigável e sem necessariamente ser obrigado a se socorrer do Judiciário.*

*(ii) Mesmo se for necessário o ajuizamento de ação, o comprador tem melhores condições de conseguir a tutela antecipada na imissão de posse, pois pleiteia a retomada do imóvel com base no direito à moradia, benefício que o banco não teria.*

*(iii) Se a retomada ficasse a cargo da Caixa, haveria expressiva oneração da Justiça Federal e do Jurídico da Caixa - já assoberbados - com mais de 30 mil novas ações no país inteiro, em que sempre haveria um pedido de liminar.*

*A propósito desse aspecto, necessário ressaltar que o estoque de imóveis adjudicados pela Caixa em todo o Brasil é de 33.287 (trinta e três mil, duzentos e oitenta e sete). Desse total, cerca de 90% (30.187 - trinta mil, cento e oitenta e sete) encontram-se ocupados.*

*(...)*

*Para a Caixa, restaria apenas a via judicial para buscar a retirada dos ocupantes dos imóveis. Assim, haveria um aumento expressivo - fabuloso, na realidade - do número de ações de imissão de posse, que obrigatoriamente tramitariam pela Justiça Federal*

*Mas não é só isso. No período existente entre a arrematação extrajudicial e a venda do imóvel a CEF fica responsável pelo pagamento das taxas, impostos e de eventual condomínio existente sobre o imóvel" (fls. 426-427 e-STJ).*

Como demonstrado nos autos (fls. 466-542 e-STJ), a possibilidade de ocupação do imóvel por terceiros e a quem compete o ônus pela desocupação não representam surpresa aos adquirentes, pois é informação que consta expressamente do edital de concorrência pública e do contrato a ser firmado. De igual maneira, consta do edital a localização do imóvel a ser alienado,



# Superior Tribunal de Justiça

possibilitando, assim, aos interessados a verificação prévia das condições do bem, diligência esperada de qualquer comprador.

Logo, considerando-se que as condições de aquisição do imóvel foram postas e aceitas livremente por ambas as partes, não pode o contratante, tendo ciência de que está adquirindo um imóvel ocupado por terceiros, cujo valor pago, justamente por isso, é bem mais convidativo que o de um imóvel novo, querer furtar-se da responsabilidade que, como já dito, livre e conscientemente assumiu.

Nesse contexto, não havendo omissão sobre o fato de o bem estar ocupado por terceiro, não se afigura iníqua ou abusiva, não acarreta exagerada desvantagem para o adquirente nem cria situação de incompatibilidade com os postulados da boa-fé e da equidade a cláusula contratual que impõe ao adquirente a responsabilidade pela desocupação do imóvel.

Nesse sentido, vale transcrever o seguinte trecho da sentença:

*"(...)*

*Ressalvo ainda que, a situação verificada de perto, nos mostra que a parte adquirente tem ciência de que eventual ocupação caberá a ela promover, sendo esta obrigação pública, constante da licitação, donde não haver qualquer subterfúgio da CEF para prejudicar o adquirente livrando-se do imóvel. A CEF apenas exerce seus direitos lidimamente, nas possibilidades outorgadas a ela pela lei e pelo sistema jurídico. Já por outro lado, os adquirentes destes imóveis em leilões públicos o fazem por preços bem inferiores ao de mercado, normalmente adquirem imóvel pelo valor de 50% do que o mesmo vale, e às vezes por até 20% do valor real do imóvel, devido assumir a situação tanto de preservação que o mesmo apresenta, quanto de ocupação. Isto é, trata-se de uma venda por valor consideravelmente inferior ao valor real do bem, justamente como contrapartida para a situação atípica ou peculiar que o mesmo possa se encontrar, tanto no que se refere à preservação quanto no que se refere à eventual ocupação. Ora, ainda que a parte tenha que arcar com o ônus de providenciar a desocupação do imóvel, assim concordar ao adquirir o imóvel exatamente pelo preço a menor do mesmo, de modo que seria um contra-senso impor a obrigação de desocupação à CEF (fl. 606 e-STJ).*

Desse modo, pelo mecanismo de alienação de bens ora apresentado, a CEF, de forma transparente, oferece para venda imóveis possivelmente ocupados por terceiros e no estado em que se encontram e aceita receber a melhor oferta compatível com essa situação, de modo que não há falar em abusividade da cláusula contratual em exame.

Na presente modalidade de compra de imóvel, o adquirente, por opção, coloca-se na situação de eventualmente continuar a pagar um aluguel enquanto paga o financiamento, exatamente pelo fato de ter escolhido adquirir um imóvel cujo preço é abaixo do valor de mercado, porém com o ônus de providenciar a desocupação de terceiros.

# Superior Tribunal de Justiça

Cumprir destacar que o fato de a compra do imóvel ocorrer na esfera do Sistema Financeiro Habitacional - SFH não afasta o postulado da liberdade de contratação e a força vinculante do contrato. É sabido que o SFH tem regime jurídico próprio, e com operações diversas a fim de atender as suas finalidades. Assim, a estabilidade nas relações entre o adquirente e o agente financeiro e o prestígio à segurança jurídica no âmbito das obrigações pactuadas são caminhos para manter a higidez do sistema e viabilizar que um maior número de pessoas possam adquirir um imóvel.

Sob outra perspectiva, a opção da Caixa Econômica Federal em levar o bem à hasta pública nas condições de ocupação e conservação em que se encontra, além de impedir "a manutenção em estoque extremamente danosa ao SFH, pois bloqueia um valor expressivo de capital, cujo retorno deveria reverter para a carteira de crédito imobiliário, propiciando novas operações de crédito para famílias sem casa própria e gerar elevados custos de manutenção" (fl. 394 e-STJ), também visa evitar a sua sujeição às severas restrições contidas na Circular do Banco Central nº 909, de 11/1/1985.

Com efeito, a retomada do imóvel ao patrimônio da instituição financeira acarreta o lançamento contábil do referido bem no ativo circulante, tendo em vista que o imóvel será alienado e não é bem de uso próprio. Por conta de tal classificação, a alienação deve ocorrer dentro do exercício social, ou seja, no prazo de 1 (um) ano, sendo prorrogável pelo prazo máximo de 3 (três) anos e 60 (sessenta) dias, nos termos da alínea "d" da Circular nº 909/85 do Bacen, sob pena de sofrer severas restrições, caso não cumpra tais determinações:

Circular 909/85 -BaCen

"(...)

*g) a manutenção de bens não de uso próprio, após o término dos prazos e prorrogações assinaladas nesta Circular, sujeitará a instituição às cominações legais cabíveis, além de subordiná-la às seguintes restrições:*

(...)

*II - redução, em 25% (vinte e cinco por cento), do limite de que a instituição dispõe para as operações de empréstimos de liquidez;*

*III - impedimento à obtenção de novas autorizações para instalação, permuta ou transferência de dependências.*  
(grifou-se)

Nessa circunstância, o modelo de alienação de imóvel através de concorrência pública com a previsão expressa de que compete ao adquirente o ônus pela desocupação do imóvel está inserido e é compatível com a lógica do sistema financeiro e com a política na área

# *Superior Tribunal de Justiça*

habitacional, pois permite a recuperação dos recursos anteriormente destinados aos financiamentos habitacionais de maneira mais eficiente.

### 3. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2015/0000450-0

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.509.933 / SP**

Números Origem: 00258554820074036100 200761000258552 258554820074036100

PAUTA: 04/10/2016

JULGADO: 04/10/2016

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS E OUTRO(S) - SP172328

EDISON BALDI JÚNIOR - SP206673

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). **MARCELA PORTELA NUNES BRAGA**, pela parte RECORRIDA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.