

RESPONSABILIDADE CIVIL

ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS

Recurso	RESP 214755/
Tribunal	TFR
Relator	MILTON LUIZ PEREIRA
Julgado em	13/05/2002

FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS — SALDO DEVEDOR - QUITAÇÃO - QUANDO SE VERIFICA**EMENTA**

21 - SFH - FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - SALDO DEVEDOR - CEF - PROCEDENTE. Vistos, etc. O autor propôs (protocolo de 01/04/2002) em face da CEF ação pelo rito da Lei 10.259/2001 para obtenção de quitação de financiamento de imóvel (f. 2). Juntou documentos (f. 3/15). A CEF foi citada (f. 25 v). Sem conciliação pelos termos da resposta. A CEF apresentou contestação (f. 27/32) alegando preliminarmente necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário, e no mérito impossibilidade de cobertura do saldo pelo FCVS, chamando a atenção para a ocorrência de dupla cobertura relativamente a um mesmo imóvel, situação vedada pela Lei 10.150/00. Assentada a f. 26. Fundamento e decido. Preliminarmente, entendo que tenho competência para apreciar a presente demanda, vazando no precedente abaixo: "Processual Civil. Ação de Mutuário do SFH objetivando a declaração da extinção de seu débito. Valor da causa fixado, em incidente de impugnação, com base no montante histórico do pretense saldo devedor. Agravo. Tratando-se de contrato com cláusula de correção monetária, e de ter-se por legítima a pretensão da agravante, no sentido de que o montante do débito, objeto da controvérsia, seja considerado pelo seu valor atualizado. À data do ajuizamento da ação, para efeito de fixação do valor da causa. Agravo provido. (TFR, 4ª Turma, decisão de 12-12-1998, AI 58971/SP, publicado no DJ de 03-04-89 Rel. Min. ILMAR GALVÃO). Como o saldo devedor, no caso, monta em menos de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), cf. f. 82, compete aos juizados a apreciação do caso. Ainda preliminarmente, não é caso de litisconsórcio necessário. A União não é parte legítima para figurar nas ações envolvendo reajuste de financiamentos ligados ao SFH. A ementa abaixo é meramente ilustrativa da posição tranqüila da jurisprudência: "Processual Civil. Sistema Financeiro da Habitação. SFH. Reajuste de prestações.i legitimidade passiva "Ad Causam" da União. 1. A União é parte ilegítima para figurar no pólo passivo da relação processual de ação movida para ser discutido o critério e a legalidade de reajuste de prestações da casa própria, adquirida com financiamento de recursos do SFH. 2. Iterativos precedentes jurisprudenciais. 3. Recurso a que se nega provimento." (RESP 214755/ PE; publicado no DJ I de 11/03/2002, p. 183, Rel. Min. MILTON LUIZ PEREIRA, julg. em 06/12/2001, 1ª Turma, unânime). No mérito, fixa-se a controvérsia como atinente à possibilidade, ou não, de limitação, por lei, das disponibilidades do FCVS na quitação dos saldos devedores dos contratos vinculados, quando são repactuadas as condições de financiamento relativamente a um mesmo imóvel. Tem razão o autor. Diz a Lei nº 4380/64: "Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda. (...) Art. 5º Observando o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda vez que o salário mínimo legal for alterado. (...) § 5º Durante a vigência do contrato, a prestação mensal reajustada não poderá exceder em relação ao

salário-mínimo em vigor, a percentagem nele estabelecida." O DL 2065/83, à sua vez, dispõe: "Art. 23 - As prestações de amortização e juros dos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação serão reajustadas na mesma proporção do maior salário mínimo ou na da variação da Unidade-Padrão de Capital - UPC do Banco Nacional da Habitação. § 1º - Nas hipóteses de reajustamento com base na variação do salário mínimo, a periodicidade do reajustamento será anual ou semestral, aplicando-se no seu cálculo os percentuais correspondentes à variação do maior salário mínimo ocorrida nos 12 (doze) ou 6 (seis) meses anteriores ao mês estipulado, contratualmente, para vigência da nova prestação. § 2º - Nas operações em que a base para cálculo do reajuste seja a UPC, a atualização dos valores contratuais será efetuada no 1º (primeiro) dia de cada trimestre civil. § 3º - A aplicação do disposto no "caput" deste artig