



Súmula n. 327

SÚMULA N. 327

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

Referência:

Decreto-Lei n. 2.291/1986.

Precedentes:

AgRg no REsp	155.706-PE	(1ª T, 23.05.2000 – DJ 26.06.2000)
REsp	97.943-BA	(2ª T, 15.03.2001 – DJ 18.02.2002)
REsp	163.249-SP	(2ª T, 16.08.2001 – DJ 08.10.2001)
REsp	191.940-RS	(1ª T, 04.03.1999 – DJ 03.05.1999)
REsp	271.339-BA	(4ª T, 05.10.2000 – DJ 20.11.2000)
REsp	289.155-RJ	(4ª T, 05.04.2001 – DJ 04.06.2001)
REsp	295.370-BA	(1ª T, 07.02.2002 – DJ 18.03.2002)
REsp	630.707-CE	(3ª T, 07.06.2005 – DJ 1º.07.2005)
REsp	639.290-CE	(1ª T, 05.10.2004 – DJ 25.10.2004)

Corte Especial, em 22.05.2006

DJ 07.06.2006, p. 240

**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL N. 155.706-PE
(97.0082790-9)**

Relator: Ministro José Delgado

Agravante(s): Banco Nacional do Norte S/A - BANORTE

Advogado(s): Nilton da Silva Correia e outros

Agravado(s): Fernanda Cristina Vasconcelos Lopes

Advogado(s): João Batista de Freitas

EMENTA

Administrativo e Processual Civil. Agravo regimental contra decisão que negou seguimento a recurso especial. Sistema Financeiro de Habitação. Plano de Equivalência Salarial - PES. Reajuste das prestações da casa própria. Ilegitimidades passivas *ad causam* da União e do Bacen. Legitimidade da CEF. Precedentes.

1. Agravo Regimental contra decisão que, com amparo no art. 38, da Lei n. 8.038/1990, c.c. o art. 557, do CPC, entendeu em não emprestar caminhada a recurso especial interposto, negando-lhe, assim, seguimento.

2. A União e o Bacen são partes ilegítimas para figurarem no pólo passivo nas ações em que se discute critérios de reajuste das prestações da casa própria, pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, de acordo com o Plano de Equivalência Salarial - PES.

3. Esta Corte firmou entendimento no sentido de que apenas a Caixa Econômica Federal (e não a União), após a extinção do Banco Nacional da Habitação - BNH, é que ficou sendo legitimada para figurar no pólo passivo da relação processual, em ações derivadas do SFH que versem sobre as normas gerais do referido Sistema, uma vez que é sucessora do BNH e responsável pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

4. As obrigações decorrentes de contrato realizado com o extinto BNH só poderão ser cumpridas pela CEF e pela instituição financeira com a qual o mesmo foi celebrado.

5. As razões apresentadas na decisão guerreada são suficientes para rebater as teses apresentadas no recurso em apreço, pelo que não se vislumbra qualquer novidade no agravo modificadora dos fundamentos referenciados, denotando-se, pois, razão para a sua manutenção.

6. Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Exmos. Srs. Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Exmo. Sr. Ministro Relator.

Impedido o Exmo. Sr. Ministro Francisco Falcão.

Votaram com o Relator os Exmos. Srs. Ministros Humberto Gomes de Barros e Milton Luiz Pereira.

Ausente, justificadamente, o Exmo. Sr. Ministro Garcia Vieira.

Brasília (DF), 23 de maio de 2000 (data do julgamento).

Ministro José Delgado, Presidente e Relator

DJ 26.06.2000

RELATÓRIO

O Sr. Ministro José Delgado: Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão que, com amparo no art. 38, da Lei n. 8.038/1990, c.c. o art. 557, do CPC, entendeu em não emprestar caminhada a recurso especial interposto, negando-lhe, assim, seguimento.

Alega-se, em síntese:

a) a matéria ainda não está pacificada no âmbito desta Corte tendo em vista que existem inúmeras decisões favoráveis à pretensão do recorrente;

b) tanto a CEF como a União têm legitimidade passiva *ad causam* para figurarem no pólo passivo da demanda, vez que essa última será diretamente atingida pela decisão que reduzir o valor da prestação da casa própria;

c) a decisão está a violar o art. 5º, LV, da CF/1988;

Tecendo considerações sobre o tema, requer, por fim, a reforma da decisão guerreada.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro José Delgado (Relator): A decisão atacada não merece ser reformada, pelo que a mantenho pelos seus próprios fundamentos. Para tanto, mister se faz a transcrição do decisório guerreado, *litteratim*:

Vistos, etc.

Cuida-se de Recurso Especial interposto pelo Banco Nacional do Norte S/A - Banorte - com fulcro no art. 105, III, **a** e **c**, da Carta Magna de 1988, contra v. Acórdão que entendeu ser o recorrente e a CEF partes passivas legítimas *ad causam* nas ações em que se discute critérios de reajuste das prestações da casa própria, mantendo excluídos a União e o Bacen da relação processual.

O recorrente alega que a decisão em questão contrariou o art. 18, III e VI, da Lei n. 4.380/1964, além de divergir da jurisprudência de outros Tribunais, quando manteve excluídos a União e o Bacen da lide.

Relatados, decido.

Quanto à violação ao art. 18, III e VI, da Lei n. 4.380/1964, torna-se impossível sua análise, visto que a decisão hostilizada, em momento algum, decidiu a demanda com apoio nos dispositivos apontados, faltando, para tanto, o imprescindível prequestionamento da matéria.

No que pertine à divergência jurisprudencial apontada, a mesma não merece prosperar.

A União e o Bacen devem permanecer afastados da lide, nos litígios dos mutuários da casa própria com as entidades financeiras, haja vista não integrarem a relação jurídica de direito material firmada, nem terem interesse direto na mesma a ser protegido. Pode-se asseverar que o contrato faz lei entre as partes, sendo o seu poder coercitivo, restrito aos contratantes, não se estendendo a terceiros. Conseqüentemente a União e o Bacen são partes ilegítimas na relação processual ora em exame.

É uníssono o entendimento neste Sodalício de que apenas a Caixa Econômica Federal (e não a União), após a extinção do Banco Nacional da Habitação - BNH, é que ficou sendo legitimada para figurar no pólo passivo da relação processual, em ações derivadas do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - que versem sobre as normas gerais do referido Sistema, uma vez que sucessora do BNH e responsável

pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. As ementas abaixo transcritas comprovam o alegado:

De fato, por força de dispositivo legal, as obrigações decorrentes de contrato realizado com o extinto BNH só poderão ser cumpridas pela CEF, além, é claro, da instituição financeira com quem se celebrou o contrato.

Impende aduzir, que a vontade do legislador foi de manter a Caixa Econômica Federal como legítima sucessora do extinto Banco Nacional de Habitação, não só em seus direitos, como também nas obrigações, conforme já ficou demonstrado.

Aliás, este é o entendimento deste Egrégio Superior Tribunal de Justiça, ao julgar os Recursos Especiais n. 17.228-0-RS e n. 32.603-9-RS, cujas ementas transcrevo:

Ementa: Sistema Financeiro da Habitação. Plano de Equivalência Salarial. Reajuste de prestações. Caixa Econômica Federal. Legitimidade *ad causam*.

1. O STJ, em reiterados precedentes, firmou o entendimento de que a CEF, sucessora do extinto BNH e, por conseguinte, gestora do Sistema Financeiro da Habitação, é parte legítima para figurar no pólo passivo da relação processual do financiamento da casa própria.

2. Competência fixada em favor da Justiça Federal.

3. Recurso provido. (REsp n. 17.288-RS. Rel. Min. Humberto Gomes de Barros)

Ementa: Processual Civil. Ação de consignação em pagamento. Sistema Financeiro de Habitação (SFH). BNH. Sucessão pela CEF. Litisconsorte necessário. (*sic*).

I - Nas ações referentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), ajuizadas contra agentes financeiros do BNH, hoje sucedido pela CEF, deve este intervir no feito, como litisconsorte necessário, por isso que gestora dos recursos do sistema e responsável pelo saldo devedor remanescente ao final do contrato.

II - Recurso provido, à unanimidade. Precedentes. (REsp n. 32.603-9-RS, Rel. Min. Demócrito Reinaldo)

Convém ressaltar a lição do eminente Ministro Milton Luiz Pereira que, ao votar o Recurso Especial n. 10.729-SP (Registro n. 91.087432), fixou, com propriedade, o seguinte entendimento quanto à matéria *sub examem*:

(...) a questão não enseja mais debate sobre o tema, estando bem assentado que o apelidado Plano de Equivalência Salarial, para contratos de aquisição de casa própria, pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH - teve sua origem na própria lei que instituiu o mencionado sistema, disciplinou

os chamados contratos imobiliários de interesse social e criou o BNH, hoje substituído pela Caixa Econômica Federal (Lei n. 4.380/1964, art. 5º, §§ 1º, 2º, 3º e 4º).

O caminhar, legalmente estabelecido, sem dúvida, a par da periódica e necessária atualização monetária, previu direção assecuratória para a manutenção da capacidade de solvência dos mutuários, sob o imperativo de superior interesse social.

Nesse teor, embora o Decreto-Lei n. 19/1966 revogasse as disposições legais rememoradas (STF - Repr. n. 1.288-3-DF), diante das realidades dos fatos, o BNH não espancou o critério de atualização das prestações contratuais com base na variação do salário mínimo (Resol. n. 25/1967), motivando Resol. n. 36/1969 - "Plano de Equivalência Salarial" - PES - garantindo o reajustamento das prestações "na mesma razão entre o valor do maior salário mínimo vigente no País e o imediatamente anterior" (item 2.5). O PES foi mantido, até quando se previu que correção se fizesse com base no chamado "salário mínimo habitacional" (Resol. n. 12, de 30.04.1973), a rigor, equiparando os Índices do salário mínimo da ORTN e, de avante, o PES ao PCM, sem elidir o princípio da equivalência salarial, ficando intangido contrato (...) (Revista do Superior Tribunal de Justiça n. 39, novembro/1992, ano 4, p. 447-448).

Na mesma linha os seguintes precedentes:

Agravo regimental. Sistema Financeiro da Habitação. Reajuste das prestações. Caixa Econômica Federal. Legitimidade passiva.

É da jurisprudência deste Superior Tribunal que, nas ações que tratam do reajuste das prestações pelo Sistema Financeiro da Habitação, salvo situações excepcionais, há legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal.

(Ag Rg no Ag n. 117.496-CE. Rel. Min. Hélio Mosimann, DJ 09.12.1996)

Sistema Financeiro de Habitação. SFH. Reajuste da prestação da casa própria. Equivalência salarial. Caixa Econômica Federal. Sucessão do antigo BNH.

I - A CEF possui legitimidade *ad causam* para suceder o extinto BNH nas causas relativas ao Sistema Financeiro de Habitação. Inocorrência de ofensa ao art. 7º do Decreto-Lei n. 2.291, de 1986.

II - O acórdão recorrido, ao assegurar, no caso, a aplicação da regra da equivalência salarial para o reajustamento das prestações de financiamento da casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, não violou o art. 1º do Decreto-Lei n. 19, de 30.08.1966, nem o art. 1º da Lei n. 6.423, de 1977, achando-se em harmonia com os precedentes desta Corte sobre a matéria. Aplicação das Súmulas n. 5 e n. 83 do STJ.

III - Recurso Especial não conhecido. (REsp n. 50.604-2-ES, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 11.11.1996)

Processual Civil. Conflito de competência. Ação consignatória. Contrato de financiamento da casa própria. Sistema Financeiro de Habitação. Legitimidade da Caixa Econômica Federal competência da Justiça Federal.

Nas ações em que se exige discussão sobre normas gerais do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), como no caso da validade do Plano de Equivalência Salarial (PES), impõe-se a intervenção da Caixa Econômica Federal na qualidade de litisconsorte passiva necessária, por ser ela sucessora legal do BNH, o que desloca a competência para a Justiça Federal (art. 109, inciso I da CF).

Conflito conhecido, para declarar competente o Juízo Federal da Quarta Vara da Seção Judiciária do Estado do Rio Grande do Sul, suscitante. Decisão unânime.

(CC n. 16.483-RS, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, DJ 26.08.1996).

SFH. Reajuste das prestações. Interesse da CEF. Competência da Justiça Federal. Ausência de prequestionamento. Interpretação de cláusula contratual. Incidência das Súmulas STJ n. 5 e n. 7.

1. Versando os recursos especiais sobre o mesmo tema, cujas apelações interpostas na cautelar e na ação principal foram decididas de modo uniforme, julga-se prejudicado o recurso especial manifestado na cautelar.

2. No que concerne à legitimidade passiva da CEF, nas ações sobre o reajuste das prestações do SFH, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência uniforme desta Corte.

3. Insatisfeita a exigência do prequestionamento do dispositivo de lei federal e restringindo-se o aresto impugnado à interpretação de cláusula contratual e seu descumprimento, aplicam-se as Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

4. Recurso não conhecido.

(REsp n. 64.438-RJ, Rel. Min. Peçanha Martins, DJ 19.08.1996).

Processual Civil. Mútuo hipotecário. SFH. Reajustamento das prestações. Ação cautelar. Legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal. Decreto-Lei n. 2.291/1986.

1. A Caixa Econômica Federal, ouvindo-se a estridência sinfônica de iterativa jurisprudência é parte legítima para figurar no pólo passivo de ação, versando os reajustes das prestações, relativa ao Sistema Financeiro da Habitação.

2. O recurso admitido não foi interposto por terceiro prejudicado (art. 499, CPC), porque teria sido a CEF desprezada como litisconsorte ou

assistente. Foi consequência do efeito expansivo subjetivo, gerado pelo acórdão que interferiu diretamente no direito material, como sucessora do BNH, tornando a parte da relação processual.

3. Recurso improvido.

(REsp n. 76.918-BA, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, DJ 22.04.1996).

SFH. Prestação da casa própria. PES. Legitimidade da Caixa Econômica Federal. Sucessora do BNH.

A Caixa Econômica Federal é parte legítima *ad causam* porque é sucessora do BNH.

O Plano de Equivalência Salarial, adotado e incluído nos contratos, tem de ser respeitado e cumprido sem alterações posteriores.

Recurso improvido. (REsp n. 56.942-7-RJ, Rel., Min. Garcia Vieira, DJU de 06.03.1995, p. 4.326).

Administrativo. Sistema Financeiro da Habitação. Prestação da casa própria. Critério de reajuste. Índice de correção dos salários. Plano de Equivalência Salarial. Processual Civil. Caixa Econômica Federal. Legitimidade *ad causam*. Decreto-Lei n. 2.291/1986. Precedentes.

- Com a instituição do Sistema Financeiro de Habitação pela Lei n. 4.380/1964, foi adotado o princípio de que a prestação da casa própria deve ser reajustada por índices equivalentes aos adotados para a correção dos salários dos mutuários.

- Tal critério, imprescindível à manutenção do equilíbrio econômico do contrato e previsto expressamente em sucessivas resoluções do Banco Nacional de Habitação e no Decreto-Lei n. 2.283/1986, não foi afastado pela legislação superveniente - DL n. 19/1966, Lei n. 5.107/1966, Lei n. 6.205/1975 e Lei n. 6.423/1977.

- Este Tribunal tem consagrado o pensamento de que a tese adotada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento da Representação n. 1.288-DF não afasta a equivalência dos índices de correção da prestação da casa própria com os percentuais de reajuste dos salários dos mutuários.

- A jurisprudência uníssona deste Tribunal consagrou a tese de que, em sede de ação que tem como objeto o reajuste das prestações da casa própria, a Caixa Econômica Federal, como sucessora do BNH, deve figurar no polo passivo da demanda, inexistindo violação ao artigo 7º do Decreto-Lei n. 2.291, de 1986.

- Recursos especiais desprovidos. (STJ, 1ª Turma, REsp n. 52.617-5-RJ, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ de 26.09.1994).

Administrativo e Processual Civil. SFH. Legitimidade passiva da CEF. Processo de alçada. Apelação. Descabimento (Lei n. 6.825/1980, art. 4). Valor da causa. Meio de impugnação. Precedentes.

1. Como sucessora do BNH, a CEF é parte legítima para figurar no polo passivo nas ações relativas ao SFH.

2. Decisão sobre o valor da causa e impugnável através de Agravo de Instrumento.

3. Incabível, na Justiça Federal, apelação em processo de alçada, não há como ser apreciado Agravo retido erroneamente manifestado.

4. Recurso especial conhecido e improvido. (STJ, 2ª Turma, REsp n. 25.424-PR, Rel. Min. Peçanha Martins, DJ de 19.06.1995, p. 18.681). Idem: REsp n. 55.375-0-RJ, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ de 06.02.1995.

Processual Civil. Habitacional. Ação sobre Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Legitimação passiva *ad causam* da CEF. Plano de Equivalência Salarial (PES).

- A CEF é sucessora *ex-vi lege* do extinto BNH, possuindo legitimidade para figurar no pólo passivo de ações acerca do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

- O Decreto-Lei n. 19/1966 revogou os dispositivos da Lei n. 4.380/1964 que vinculavam a correção da prestação da casa própria à variação do salário-mínimo. Contudo, o artigo 2º, parágrafo único, da Lei n. 6.205/1975, facultou ao mutuário optar pelo reajuste conforme a equivalência salarial da categoria profissional a que pertença, limitado sempre a majoração das ORTN's.

- Recurso improvido, por unanimidade. (STJ, 1ª Turma, REsp n. 39.152-0-ES, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, DJ 21.03.1994).

Administrativo. SFH. Ação consignatória. Reajuste das prestações. Interesse da CEF. Precedentes.

1. Nas ações relativas ao reajustamento das prestações dos contratos de financiamento pelo SFH, a Caixa Econômica Federal, como sucessora do BNH e gestora do Sistema Financeiro da Habitação, é parte legítima para figurar no pólo passivo da relação processual, sendo a Justiça Federal competente para dirimir esses feitos.

2. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ, 2ª Turma, REsp n. 50.311-6-SP, Rel. Min. Peçanha Martins, DJ 29.08.1994, p. 22.191).

Não há, conforme visto da comparação acima demonstrada, possibilidade de se apoiar a tese desenvolvida pelo Banco Banorte S/A, face à ausência de suporte legal e jurisprudencial.

A decisão combatida, portanto, guarda perfeita harmonia com a orientação desta Casa Julgadora, o que torna injustificada a abertura da instância excepcional para reapreciação da matéria.

Ressalte-se que está consolidado o entendimento de que não se conhece de recurso especial contra matéria sumulada ou que recebe decisões uniformes das Turmas (Súmula n. 83-STJ), no que concerne ao dissídio jurisprudencial argüido.

Assim sendo, estando pacificado o assunto em debate no seio jurisprudencial deste Colendo Superior Tribunal de Justiça, não se cabe permitir o prosseguimento do Especial visando a reabrir os debates sobre o tema.

Posto isto e amparado pelo art. 38, da Lei n. 8.038/1990, c.c. o art. 557, do CPC, nego seguimento ao recurso.

Com relação à irresignação do agravante, neste aspecto, não vislumbro qualquer novidade em seu agravo regimental modificadora dos fundamentos supra-referenciados, pelo que nada tenho a acrescentar.

As decisões referenciadas no presente recurso não se adequam ao caso em apreço. São julgados que apreciam matéria diversa da que trata o caso dos autos.

Não há, conforme visto das assertivas acima demonstradas, possibilidade de se apoiar a tese desenvolvida, face à ausência de suporte legal e jurisprudencial.

Assim, tenho por analisados e encerrados os temas suscitados no presente recurso.

Por tais fundamentos, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL N. 97.943-BA (1996.0036446-0)

Relator: Ministro Franciulli Netto
Recorrente: Caixa Econômica Federal - CEF
Advogado: Maria das Graças Nunes Lobato e outros
Recorrente: União
Recorrido: Nabor Alves de Azevedo e cônjuge
Advogado: Wilson Pires Nascimento

EMENTA

Processo Civil. Recursos especiais da União e da Caixa Econômica Federal. Sistema Financeiro da Habitação. Reajuste de prestações. Ação proposta por mutuários contra a União Federal e a CEF. Pretendida ilegitimidade *ad causam* da União. Alegada vulneração aos artigos 130 e 420, ambos do Código de Processo Civil. Inconformismo quanto ao julgamento antecipado da lide. Acolhida a preliminar de ilegitimidade de parte da União Federal para figurar na relação processual, razão pela qual os recorridos ficam condenados nas custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa. Quanto ao recurso especial ajuizado pela CEF, não merece conhecimento.

- É pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a União não tem legitimidade para ser ré nas ações propostas por mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, porque a ela não foram transferidos os direitos e obrigações do BNH, mas tão-somente à CEF.

- A análise da pretensão deduzida pela CEF, significa penetrar em matéria probatória, cujo exame já foi exaustivamente realizado pela instância ordinária. Na via estreita do recurso especial, esse objetivo encontra a vedação do enunciado da Súmula n. 7 deste Sodalício.

- O recurso especial da CEF alega afronta aos artigos 130 e 420, todos do CPC, enquanto a Corte de origem se pronunciou acerca do art. 333 do estatuto processual. A oposição de embargos de declaração não possuiu a força de provocar o pronunciamento do Juízo ordinário. Tal circunstância repercute na ausência do questionamento prévio, exigível para o recurso especial.

- A título de argumentação, cumpre lembrar que a matéria trazida pela CEF já foi objeto de percuciente análise por este colendo Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp n. 76.389-BA, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, *in* DJ de 07.10.1996, ao consignar que “o ônus da prova é da parte (art. 333, CPC), sendo o juiz destinatário, incumbe-lhe verificar da sua necessidade, ou não, e suficientemente demonstrados os fatos, aptos à aplicação do direito,

como titular do poder instrutório pode antecipar o julgamento da lide (art. 330, I, CPC), sem a configuração do cerceamento de defesa”.

- Preliminar de ilegitimidade de parte da União Federal para figurar na relação processual acolhida. Recurso da União conhecido e provido.

- Recurso da Caixa Econômica Federal não conhecido.

- Decisão unânime.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados os autos em que são partes as acima indicadas, decide a Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso da União e lhe dar provimento e não conhecer do recurso da Caixa Econômica Federal, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Castro Filho, Francisco Peçanha Martins e Eliana Calmon. Custas, como de lei.

Brasília (DF), 15 de março de 2001 (data do julgamento).

Ministro Francisco Peçanha Martins, Presidente

Ministro Franciulli Netto, Relator

DJ 18.02.2002

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Franciulli Netto: Trata-se de recursos especiais interpostos, respectivamente, pela Caixa Econômica Federal com fulcro no artigo 105, inciso III, letras **a** e **c**, da Carta Política e pela União Federal com fundamento na letra **a** do mencionado dispositivo constitucional, tendo por objeto desconstituir v. julgado oriundo do Egrégio Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

Infere-se dos autos, que mutuários ajuizaram ação declaratória contra a União Federal e a Caixa Econômica Federal. O escopo da demanda estava consubstanciado na declaração de que o reajuste das prestações referentes ao financiamento para aquisição de casa própria não poderiam superar o índice de reajuste do salário, a fim de manter o comprometimento da renda familiar e

garantida a cláusula de Plano de Equivalência Salarial. Almejaram, também, a devolução do montante pago a maior, acrescido de juros e correção monetária.

Conquanto a Caixa Econômica e a União tenham postulado a produção de provas (fls. 31 e 43), o MM. Juízo de 1º grau proferiu sentença, julgando procedente, em parte, o pedido formulado, ficando “consideradas sem qualquer efeito a cláusula que impõe o reajuste mensal, declarando-se como cláusula aplicável ao contrato para reajuste das prestações o critério da equivalência salarial, adotando como encargo o percentual previsto inicialmente no contrato, excluindo as vantagens pessoais e decorrentes de promoção, assegurando-se que o valor da prestação não deverá exceder o percentual de comprometimento da renda familiar, inicialmente contratada, ficando a eventual diferença decorrente de tal providência incorporada ao saldo devedor”. (fl. 56).

Irresignadas, apelaram as demandadas.

A Caixa Econômica postulou a nulidade da r. sentença em razão do julgamento antecipado da lide, visto que postulou a realização de perícia contábil. No mérito, a improcedência do pedido dos autores.

A União Federal, reiterou os termos de seus argumentos expendidos na contestação, postulando a reforma do julgado.

O colendo Tribunal *a quo* negou provimento à apelação e à remessa necessária, rejeitando os argumentos deduzidos pelas apelantes (fls. 77-95). Todavia, a Caixa Econômica Federal, com fundamento nos artigos 535, inciso II e 536, ambos do estatuto processual civil, opôs embargos de declaração com o fito de sanar omissão existente no v. acórdão atacado. A Corte de origem, entretanto, afastou a alegada pecha e rejeitou os declaratórios (fls. 118-121).

Ainda inconformadas, apresentaram o presente recurso especial.

Em apertada síntese, a União Federal pondera acerca da ocorrência de contrariedade e negativa de vigência a dispositivos de lei federal. Reitera não ser parte legítima para figurar na relação processual e, no mérito, aduz faltar suporte jurídico ao pleito dos autores, ora recorridos (fls. 104-116).

A Caixa Econômica Federal, por sua vez, obtempera com a ocorrência de contrariedade dos comandos insertos nos artigos 420, parágrafo único e 130, ambos do Código de Processo Civil, tendo em vista o não acolhimento da pretendida prova pericial, uma vez que necessária ao deslinde da controvérsia. Com o objetivo de demonstrar a ocorrência de interpretação divergente dada pelo v. julgado atacado, trouxe à colação vv. arestos deste Sodalício (fls. 124-130).

O Tribunal de origem, no juízo de admissibilidade, determinou a subida tão somente do recurso especial ajuizado pela Caixa Econômica, negando caminhada àquele interposto pela União Federal (fls. 133-134).

Ocorre, porém, conforme emerge dos autos, que a União Federal ajuizou agravo de instrumento (fl. 138). Em decorrência disso, o ilustre Ministro Demócrito Reinaldo, então relator, houve por bem prover o agravo e, em vista de os autos principais estarem apensados, determinou a atuação do instrumento como recurso especial (fl. 86 dos autos em apenso). O sobredito recurso especial restou atuado como REsp n. 145.552-BA e se encontra apensado ao presente recurso.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Franciulli Netto (Relator): Por primeiro, ressalte-se que a irresignação da União Federal será apreciada no presente recurso especial. Essa providência decorre do fato de o recurso em apenso originar de agravo de instrumento provido nesta Corte de Justiça, cujas razões do especial são cópias do original que se encontra encartado nestes autos.

Colocada essa premissa, passa-se ao exame da preliminar argüida pela União Federal. Sustenta ser parte ilegítima para figurar no pólo da relação processual, uma vez que a matéria controvertida envolve cláusulas contratuais decorrentes de ajuste firmado por agente do Sistema Financeiro da Habitação e mutuários.

Preliminarmente, cumpre investigar o diploma legal que conferiu à Caixa Econômica Federal (CEF) gerir os direitos e obrigações do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH). Diante disso, é de rigor apreciar as regras insculpidas no Decreto n. 2.291, de 21 de novembro de 1986, notadamente seu artigo 1º, § 1º, que tem a seguinte decisão:

Art. 1º É extinto o Banco Nacional da Habitação - BNH, empresa pública de que trata a Lei n. 5.172, de 14 de dezembro de 1971, por incorporação à Caixa Econômica Federal (CEF).

§ 1º A CEF sucede ao BNH em todos os seus direitos e obrigações, (...).

Inferre-se que ficou reservada à CEF a administração, gestão, coordenação e execução dos negócios anteriormente realizados pelo BNH, nos termos enumerados no mencionado diploma normativo.

Entretanto, no que alude às relações processuais que haviam sido instauradas pelo BNH, ou contra ele, dispõe o artigo 5º do Decreto n. 2.291/1986:

Nas relações processuais já instauradas, em que o BNH seja parte, assistente oponente, ficam suspensos os prazos nos respectivos processos, até que a CEF venha a ser intimada por mandado, de ofício pelo Juiz, ou a requerimento das partes, ou do Ministério Público.

Diante desse contexto, é prudente recorrer-se à clássica obra de Alípio Silveira, na parte em que transcreve o escólio de François Gény, restando consignado que:

Parece-me inteiramente descabido opor, como tem-se freqüentemente feito, a interpretação gramatical à interpretação lógica. É bastante claro que uma e outra se completam necessariamente, e que as deduções racionais, seguindo as inspirações de uma sã lógica, intervirão para dar pleno desenvolvimento à vontade, cuja expressão, gramaticalmente analisada, conseguirá apenas representar-lhe o esqueleto. Ainda menos cabimento teria, parece-me, propor-se ao intérprete a escolha, um tanto infantil, entre o texto e o espírito da lei. Tratando-se de diagnosticar uma vontade, a pesquisa da intenção não pode deixar de predominar; mas o texto intervém como manifestação autêntica e solene do espírito, inseparável dele, pois o objeto do texto é justamente revelar o espírito (*Méthode d'Intérprétation et Sources en Droit Privé Positif*, ed. de 1932, vol. I, p. 276) - (cf. "Hermenêutica no Direito Brasileiro", vol. I, Ed. RT., p. 3).

Desse magistério conclui-se que, da análise do diploma normativo em comento, não há como fugir da junção das interpretações gramatical e lógica, de sorte que, repita-se, se foi confiada somente à CEF a administração, gestão, coordenação e execução dos negócios anteriormente realizados pelo BNH, bem como às relações processuais já instauradas em que figurava como parte, assistente ou oponente, há de prevalecer o entendimento no sentido de que tal regra vigora, também, para as futuras relações de caráter processual. Dessa feita, se tal encargo foi atribuído apenas à Caixa Econômica Federal, não há espaço para a União Federal, que merece ser excluída da relação processual.

Essa linha de raciocínio vem corroborada com incontáveis precedentes deste Sodalício: REsps n. 156.047-PE e n. 218.253-BA, ambos relatados pelo Ministro Peçanha Martins, respectivamente, *in* DJ de 11.05.1998 e 21.02.2000; REsp n. 260.082-PE, Relator Ministro Garcia Vieira, *in* DJ de 18.09.2000 e AgREsp n. 161.011-PE, Relator Ministro Francisco Falcão, *in* DJ de 25.09.2000, entre outros. Dentre os vários arestos, cumpre reproduzir a

ementa do AgEREsp n. 151.025-PE, relatado pelo Ministro Garcia Vieira, *in* DJ de 04.09.2000:

Agravo regimental. Embargos de divergência. Sistema Financeiro de Habitação. União ilegítimidade. Matéria pacificada.

É pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a União não tem legitimidade para ser ré nas ações propostas por mutuários do Sistema Financeiro de Habitação porque a ela não foram transferidos os direitos e obrigações do BNH. Incidência da Súmula n. 168 do STJ.

Agravo improvido.

Posto isso, não é a União Federal parte legítima para figurar no presente feito, razão por que os autores deverão arcar com as custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

Resta, pois, apreciar o recurso especial ajuizado pela Caixa Econômica Federal, ao consignar que o v. julgado impugnado contrariou os comandos insertos nos artigos 420, parágrafo único e 130, ambos do Código de Processo Civil, uma vez que a prova pericial era imprescindível para o deslinde da demanda.

Em apelação, a CEF ressaltou a ocorrência de vulneração ao artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil, tendo em vista a circunstância de o Juízo de 1º grau ter julgado a lide antecipadamente, por entender desnecessária a produção de prova pericial.

A Corte de origem, ao apreciar esse inconformismo consignou que “dentro da controvérsia relativa à aplicação ou não do PES, a prova pericial não é necessária. Serve, tão-somente, para retardar a prestação jurisdicional. Não há necessidade de conhecimento técnico para apuração dos cálculos referentes à matéria discutida. Basta verificar-se se há proporcionalidade entre as prestações e os salários, observando-se o comprometimento inicial da renda do mutuário” (fl. 80).

Opostos embargos de declaração, pretendeu a CEF fosse reconhecida a ocorrência de omissão, uma vez que o julgamento realizado com suporte no artigo 330, inciso I, do estatuto processual, foi inadequado, além da questão referente aos ônus da sucumbência. Especificamente em relação ao dispositivo processual aludido, decidiu a Corte *a quo* não ter ocorrido a omissão alegada (fls. 118-121).

Em grau de recurso especial, inova a CEF, em suas razões de irresignação, ao trazer para debate os dispositivos que prevêm os casos em que o magistrado

determina ou acolhe a dilação probatória, nos termos dos artigos 130 e 420, ambos do Código de Processo Civil.

Colocada a questão nesses termos, denota-se que o recurso especial interposto pela Caixa Econômica não merece conhecimento com enfoque em dois obstáculos intransponíveis, que, considerados isoladamente, já seriam suficientes para esse desate.

Em primeiro lugar, observa-se, sem maiores esforços, que tanto o Juízo de primeiro grau como a Corte de origem, afastaram o pleito da recorrente, tendo em vista o entendimento no sentido da desnecessidade de prova. Essa particularidade evidencia que a análise da pretensão deduzida significa penetrar em matéria probatória, cujo exame já foi exaustivamente realizado pela instância ordinária. Na via estreita do recurso especial, esse objetivo encontra a vedação do Enunciado da Súmula n. 7 deste Sodalício, *verbis*:

A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Assim sendo, revisar o entendimento esposado pelo Juízo de segundo grau firmado no sentido de que os elementos trazidos para os autos são suficientes para apreciação do pedido formulado, refoge da natureza constitucional do colendo Superior Tribunal de Justiça que é unificar a aplicação do direito federal e não a revisão de entendimento exarado pelos Tribunais Federais e Estaduais.

A reforçar esse entendimento, é de bom conselho trazer à colação o magistério de **Roberto Rosas** ao elucidar que “o exame do recurso especial deve limitar-se à matéria jurídica. A razão dessa diretriz deriva da natureza excepcional dessa postulação, deixando-se às instâncias inferiores o amplo exame da prova. Objetiva-se, assim, impedir que as Cortes Superiores entrem em limites destinados a outros graus. Em verdade, as postulações são apreciadas amplamente em primeiro grau, e vão, paulatinamente, sendo restringidas para evitar a abertura em outros graus. Acertadamente, a doutrina e a jurisprudência do Supremo Tribunal abominaram a abertura da prova ao reexame pela Corte Maior. Entretanto, tal orientação propiciou a restrição do recurso extraordinário e, por qualquer referência à prova, não conhecimento do recurso. Não é a prova intrincada, ou o difícil deslinde da prova, que torna a causa inexpugnável ao exame superior, mesmo porque seria da maior facilidade falar-se em prova, e prontamente, por terra ficaria o texto constitucional que instituiu o recurso especial e o extraordinário” (cf. “Direito Sumular”, Malheiros Editores, 10ª edição, revista e atualizada, p. 303-304).

Com o fito de robustecer ainda mais a tese acima esposada, é oportuno trazer à colação trecho do v. aresto da lavra do ilustre Ministro Milton Luiz Pereira ao pontificar que “a trato da necessidade, ou não, da realização de prova, a apreciação está reservada ao Juiz da instância ordinária, por isso, a rigor, sentindo-se os efeitos da Súmula n. 7-STJ”. (cf. REsp n. 76.389-BA, *in* DJ de 07.10.1996).

Não bastasse essa premissa, em segundo lugar, não restou demonstrado o questionamento prévio da matéria trazida para debate nesta instância especial. É que no Juízo ordinário a recorrente debateu acerca do julgamento antecipado da lide, realizado nos moldes do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil, enquanto, agora, almeja o pronunciamento desta Corte Superior acerca dos artigos 130 e 420 do estatuto Processual Civil.

Para reconhecer o prequestionamento acerca de um tema, há de perquirir se a matéria trazida para exame na instância especial restou apreciada na instância ordinária. Assim, prevalece o magistério do ilustre Ministro Eduardo Ribeiro de Oliveira ao dilucidar que “o fundamental está em reconhecer indispensável, para a admissibilidade do extraordinário e do especial, que a questão haja sido objeto de decisão” (cfr. “Aspectos Polêmicos e Atuais dos recurso Cíveis, de Acordo com a Lei n. 9.756/1998”, 1ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, p. 256). Nessa vereda, conclui-se que a razão do prequestionamento está em verificar se a matéria foi objeto de decisão, pois, caso contrário, isto é, “se o Tribunal estadual ou federal não se manifestou a respeito de determinada questão jurídica, a causa não foi decidida e, portanto, ausente o pressuposto do recurso especial” (cfr. Perseu Gentil Negrão *in* “Recurso Especial - Doutrina, Jurisprudência, Prática e Legislação”, Ed. Saraiva, p. 44).

Dessa feita, sob qualquer ângulo que se dê à pretensão da recorrente, não merece acolhida seu pleito.

De outra parte, o reflexo lógico do não acolhimento do *desideratum* com suporte na vulneração de lei federal, implica o reconhecimento da ausência de demonstração do dissenso pretoriano exigido pelo artigo 105, inciso III, alínea c, do Mandamento Supremo.

Mais a mais, *ad argumentandum tantum*, não se perca de vista que a matéria que a recorrente pretende ver debatida nesta instância especial já foi objeto de percuciente análise por este colendo Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp n. 76.389-BA, cujo excerto merece ser reproduzido:

Comenta-se que, ao reverso do “ônus da prova” - obrigação da parte (art. 333, CPC) -, a conclusão da necessidade é da competência do Juiz titular do poder instrutório, orientado pela procura da *verdade real*. Enfim, como destinatário da prova, a ele incumbe avaliar da necessidade de ser, ou não, produzida, sem que isso constitua cerceamento de defesa (art. 5º, LV, CF).

Por natural decorrência, ao derredor de fatos relevantes, tendo-os como suficientemente demonstrados, é que o Juiz pode antecipar o julgamento (art. 330, I, CPC).

Nesse contexto, certo que, no caso, a questão básica está adstrita às cláusulas contratuais e aplicação de índices versados na legislação de regência, mostra-se despcienda prova técnica para demonstrar a aplicação do Plano de Equivalência Salarial, afastando a apreciação do objeto e necessidade da perícia, conforme decisão reservada à prudente consideração do Juiz, tanto que pode indeferí-la (Parágrafo único, I, art. 420, CPC). Desse modo, esmaecem as informações de violação às aludidas legais.

Com efeito, pondo-se à lume o princípio da *persuasão racional* (art. 131, CPC), concluindo o Juiz pela desnecessidade da perícia, não se configura procedimento censurável ou contrário à lei de regência. (Rel. Min. Milton Luiz Pereira, *in* DJ de 07.10.1996).

Pelo que precede, acolho a preliminar de ilegitimidade de parte da União Federal para figurar na relação processual e condeno os recorridos nas custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa. Quanto ao recurso especial ajuizado pela CEF, não merece conhecimento.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL N. 163.249-SP (98.0007533-0)

Relator: Ministro Francisco Peçanha Martins

Recorrente: Idalecio José dos Santos e cônjuge

Advogado: José Xavier Marques

Recorrido: Família Paulista Crédito Imobiliário S/A

Advogado: Laurindo da Silva Moura Junior

EMENTA

Processual Civil. Recurso especial. Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Execução hipotecária. Mútuo. Instituição bancária particular. CEF. Legitimidade ativa *ad causam*. Precedentes.

- O entendimento pacífico desta Corte é no sentido da legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para figurar nas ações referentes aos contratos de financiamento para aquisição da casa própria pelo SFH, devido à sua condição de sucessora dos direitos e obrigações do BNH.

- Nos contratos firmados entre o mutuário e instituição bancária particular, havendo previsão expressa de eventual utilização do Fundo de Compensação e Variação Salarial (FCVS), é indispensável a interveniência da CEF, como litisconsorte necessária.

- Questões de mérito prejudicadas.

- Recurso especial conhecido e provido, determinando a remessa à Justiça Federal para processar e julgar o feito.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento. Votaram com o Relator os Ministros Eliana Calmon, Laurita Vaz e Paulo Medina. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Franciulli Netto.

Brasília (DF), 16 de agosto de 2001 (data do julgamento).

Ministra Eliana Calmon, Presidente

Ministro Francisco Peçanha Martins, Relator

DJ 08.10.2001

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Francisco Peçanha Martins: Trata-se de recurso especial manifestado por *Idalécio José dos Santos e Cônjuge*, com fundamento nas letras

a e c do permissivo constitucional contra acórdão proferido pelo Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo que, por unanimidade, negou provimento à apelação interposta pelos ora recorrentes, nos autos de embargos à execução, em desfavor de *Família Paulista Crédito Imobiliário S/A*, objetivando ver afastada a cobrança excessiva das prestações do contrato de financiamento de aquisição da “casa própria”, ocorrida em razão de alteração unilateral do termo quanto ao fator de correção monetária.

O v. acórdão declarou procedente a execução, eis que fundada nos termos pactuados - data base do reajuste salarial do contratante para atualização do valor da prestação e aplicação do índice ajustado (UPC) - pois o contrato antecede o DL n. 2.164/1984, que veio a autorizar a vinculação do reajuste das prestações à variação do salário do mutuário.

Idalécio José dos Santos e cônjuge interpuseram embargos de declaração, ao final rejeitados, alegando omissão e contradição no julgado.

Daí o recurso especial em que os ora recorrentes alegam ter o v. aresto negado vigência aos artigos 16, 17 e 18 da Lei n. 4.380/1964, quando não reconheceu a competência da Justiça Federal para apreciar a causa; violado os artigos 46 e 47 do CPC, quando afastou o pedido de litisconsórcio necessário da CEF; violado o art. 10, § 1º, Decreto-Lei n. 2.284/1986 e divergido de julgado do STJ, quando não autorizou o reajuste da prestação pela variação do salário do mutuário; violado o art. 586, CPC, quando executou cobrança diversa da pactuada; negado vigência ao art. 2º, inc. II da Lei n. 5.741/1971, quando aceitou a mora dos mutuários; violado o art. 1.531 do CC e o art. 618 do CPC, quando executou valor maior que o estipulado no contrato.

Contra-razões às fls. 203-207.

O recurso especial foi inadmitido no Tribunal *a quo*. Contra o despacho denegatório foi interposto o cabível agravo de instrumento, ao qual dei provimento. Subiram os autos a esta eg. Corte, onde vieram a mim conclusos.

Dispensei o parecer do Ministério Público Federal, nos termos regimentais.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Francisco Peçanha Martins (Relator): Os recorrentes especiais suscitam, preliminarmente, questão atinente à competência da Justiça

Federal para apreciar as controvérsias em torno dos contratos para aquisição da casa própria, firmados entre os mutuários e as empresas integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

O v. aresto recorrido, ao decidir sobre o tema, proclamou que “a alegação de incompetência absoluta da Justiça estadual, carece de fundamento legal, uma vez que os elementos dos autos velam que a Caixa Econômica Federal ou qualquer outro Órgão Federal, como sucessores do BNH, não têm legitimidade para figurar no pólo passivo da relação processual quer como litisconsortes necessários ou assistentes, pois não foram e não são partes no contrato estabelecido entre os litigantes” (fls. 150).

Merece reforma o *decisum*.

Os ora recorrentes, nas razões de apelação, suscitam a questão atinente à competência da Justiça Federal e à necessidade de intervenção da Caixa Econômica Federal, como sucessora do BNH, nas causas em que se discute o reajuste das prestações da casa própria.

Consoante entendimento pacífico desta Corte, a CEF tem legitimidade para figurar no pólo passivo das ações referentes aos contratos de financiamento para aquisição da casa própria pelo SFH, devido à sua condição de sucessora dos direitos e obrigações do BNH (Precedentes: REsp n. 213.300, DJ 06.12.1999; n. 127.072-BA, DJ 22.09.1997; n. 132.821-BA, DJ 20.09.1999 dentre outros), circunstância que atrai a competência da Justiça Federal para processar e julgar o feito, afastando a competência da Justiça Estadual.

Vale dizer, ainda, que a hipótese em comento trata de contrato firmado entre instituição bancária particular e o mutuário, com previsão expressa de eventual utilização do Fundo de Compensação e Variação Salarial (FCVS), cuja administração compete à CEF.

Neste sentido, destaco:

Sistema Financeiro da Habitação. Contrato de financiamento. Aquisição da casa própria. Fundo de Compensação de Variações Salariais. Interesse da CEF. Competência da Justiça Federal.

Nas ações envolvendo contrato de financiamento da casa própria, pelo SFH podendo ser afetado o Fundo de Compensação de Variações Salariais, a competência é da Justiça Federal. (REsp n. 150.691-PE, DJ 14.12.1998, Rel. Min. Hélio Mosimann).

Processual Civil e Direito Econômico. Sistema Financeiro de Habitação. Ação de consignação em pagamento. Participação do FCVS (Fundo de Compensação

de Variações Salariais). Interesse da Caixa Econômica Federal na demanda. Competência do juízo federal. Precedentes.

1 - O escólio firmado no âmbito da Corte Especial do STJ (REsp n. 94.604-RS), é no sentido de que, em litígio oriundo de contrato de financiamento da casa própria, tutelado sob as normas do SFH, constatado que haverá o comprometimento do FCVS, exsurge o interesse da Caixa Econômica Federal na lide, deslocando-se a competência para o juízo federal.

2 - Recurso especial conhecido e provido. Decisão unânime. (REsp n. 150.623-PE, DJ 14.12.98, Rel. Min. Demócrito Reinaldo).

Processual Civil. Conflito negativo de competência. SFH. Constituição Federal, art. 109, I.

1. Em litígio originado de contrato de financiamento de casa própria, regido por normas gerais do SFH, verificado que será afetado o Fundo de Compensação de Variação Salariais - FCVS, descortina-se o interesse da Caixa Econômica Federal, ficando configurado o litisconsórcio necessário e avivada a competência da Justiça Federal.

2. Conflito conhecido, declarando-se a competência da Justiça Federal. (CC n. 20.603-RS, DJ, 15.05.2000, Rel. Min. Milton Luiz Pereira).

Assim, em face da incompetência da Justiça estadual e da legitimidade passiva da CEF, que não integrou a lide como litisconsorte necessária, impõe-se sejam declarados nulos os atos processuais praticados desde o momento em que deveria ter sido citada a CEF, ficando prejudicadas as questões de mérito alegadas.

Do exposto, conheço e dou provimento ao recurso, determinando a remessa dos autos para a Justiça Federal, competente para processar e julgar o feito, respondendo a ora recorrida pelas custas processuais.

RECURSO ESPECIAL N. 191.940-RS (98.0076260-4)

Relator: Ministro Garcia Vieira

Recorrente: Caixa Econômica Federal-- CEF

Advogado: Rogério Ampessan Coser Bacchi e outros

Recorrido: João Francisco Linck Feijo e outro

Advogado: Mario Saturnino Krues e outro
Interessado: Banco Meridional do Brasil S/A

EMENTA

Sistema Financeiro da Habitação. Legitimidade. Reajuste das prestações.

É pacífico o entendimento no Superior Tribunal de Justiça de que a Caixa Econômica Federal sucedeu o extinto BNH, sendo parte legítima para figurar no pólo passivo das ações que versam sobre o reajustamento dos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação.

Recurso improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Exmos. Srs. Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso.

Votaram com o Relator os Exmos. Srs. Ministros Demócrito Reinaldo, Humberto Gomes de Barros, Milton Luiz Pereira e José Delgado.

Brasília (DF), 04 de março de 1999 (data do julgamento).

Ministro Milton Luiz Pereira, Presidente

Ministro Garcia Vieira, Relator

DJ 03.05.1999

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Garcia Vieira: - A Caixa Econômica Federal - CEF, com fundamento na Constituição Federal, artigo 105, inciso III, letras **a** e **c**, interpõe recurso especial (fls. 106-117), aduzindo não ser parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda que versa sobre o reajuste das prestações de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação. Aponta violação ao Decreto-

Lei n. 2.291/1986, artigos 5º e 7º e Lei n. 8.100/1990, artigo 4º, que deslocou atribuições ao Conselho Monetário Nacional, representado judicialmente pela União.

Insurge-se contra a condenação em custas e honorários advocatícios.

Requer provimento para reformar o venerando acórdão.

Sem contrariedade (Certidão de fl. 121).

Despacho (fl. 122) admitiu o recurso.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Garcia Vieira (Relator): Sr. Presidente: - Conheço do recurso pela divergência.

Já é pacífico no STJ o entendimento de que foi a CEF que sucedeu o BNH e não a União. Com razão o v. acórdão recorrido (fls. 259-260) ao entender que:

Hodiernamente pacificou-se em todos os Tribunais e também no STJ o entendimento de que quem substituiu o extinto BNH foi somente a Caixa Econômica Federal, devendo a empresa pública figurar na lide como gestora quando não for, também, mutuante.

Nesse sentido, reporto-me a arestos desta Corte:

SFH. PES. CEF. Litisconsórcio necessário. A CEF como sucessora legal do BNH, é litisconsorte passiva necessária nas questões envolvendo os reajustamentos dos contratos de mútuo do SFH, devendo ser citada para integrar a relação processual. (TRF 4ª Região, 5ª T., dec. Um., DJU 18.10.1995, p. 71.609)

Agravo de Instrumento. Processo Civil. BNH. Legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal como gestora do SFH. 1. A Caixa Econômica Federal, gestora do SFH, é parte legítima para figurar no pólo passivo das ações em que se questionam os índices de reajustamento das prestações da casa própria. 2. Agravo improvido. (AC n. 95.04.33456-3 e n. 95.04.33457-1, TRF 4ª Região, rel. Juiz Amir José Finocchiaro Sarti, DJU 18.10.1995, p. 71.606)

Quanto à União, tenho que não é parte legítima para figurar no pólo passivo desta ação, já que não participa da relação jurídica de direito material objeto da demanda. Além disso é sabido que a União não responde por atos legislativos,

pois, se assim fosse, seria parte em todos os processos que exigissem aplicação de normas por ela editadas.

Se esta ação, ajuizada também contra a Caixa Econômica Federal, foi julgada procedente (fls. 69-81 e 100-104) é ela sucumbente e está sujeita às custas e aos honorários de advogado. Por isso as rés foram corretamente condenadas nestas parcelas (fls. 81).

Nego provimento ao recurso.

RECURSO ESPECIAL N. 271.339-BA (2000/0079501-1)

Relator: Exmo. Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior

Recorrente: União

Recorridos: Otanízio José dos Santos e outros

Advogado: Walter Otero Martinez

EMENTA

Civil e Processual. Recurso especial. Sistema Financeiro da Habitação. Reajuste de prestação de mútuo hipotecário. União. Ilegitimidade passiva.

I. Pacífica na jurisprudência desta Corte a orientação de que a União não está legitimada passivamente para as causas referentes a reajustes de prestação de financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes.

II. Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, à unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, na forma do relatório e notas

taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira, Barros Monteiro, Cesar Asfor Rocha e Ruy Rosado de Aguiar.

Custas, como de lei.

Brasília (DF), 05 de outubro de 2000 (data do julgamento).

Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Presidente

Ministro Aldir Passarinho Junior, Relator

DJ 20.11.2000

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior: - A União interpõe, com base no art. 105, III, letras **a** e **c**, da Constituição Federal, recurso especial contra acórdão prolatado pelo Colendo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, assim ementado (fl. 127):

Apelação cível. Cautelar inominada. Prestação da casa própria. Sentença concessiva de cautelar. Impossibilidade de discussão do mérito da ação principal.

Nas relações processuais instauradas após a extinção do BNH a *União* é também parte legítima para figurar no pólo passivo.

É de ser mantida a sentença concessiva de cautelar, quando presentes os pressupostos autorizativos da medida.

A jurisprudência deste Tribunal é no sentido de que, nas cautelares para efeito de recolhimento das prestações da casa própria, de conformidade com o plano de equivalência salarial, estão presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

A matéria relativa ao mérito deve ser discutida na ação principal.

Rejeitada preliminar de ilegitimidade passiva da *União*.

Improvemento aos apelos da *União*, da CEF e à remessa.

A recorrente aponta contrariedade ao art. 1º, § 1º, do Decreto-Lei n. 2.291/1986, além de dissídio jurisprudencial entre o aresto recorrido e precedentes desta Corte.

Pleiteia o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva *ad causam*.

Os recorridos não apresentaram contra-razões (fl. 184).

Juízo prévio de admissibilidade do especial no tribunal de origem à fls. 185-186.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior (Relator): - Insurge-se a recorrente, com base nas letras **a** e **c** do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo Colendo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, que considerou-a legitimada passivamente para responder por ação cautelar, onde se discute o pagamento de prestações referentes a contrato de mútuo, com garantia hipotecária, sob a égide do SFH, sem vinculação ao FCVS.

A questão da definição do pólo passivo para as ações como a presente está pacificada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como depreende-se das ementas transcritas a seguir:

Sistema Financeiro da Habitação. União. Precedentes da Corte.

1. Na forma de precedentes da Corte, a União não é parte legítima passiva nas ações sobre o reajuste de prestações no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

2. Recurso especial conhecido e provido.

(3ª Turma, REsp n. 233.663-BA, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, unânime, DJU de 08.05.2000)

Administrativo e Processual Civil. Agravo regimental contra decisão que negou seguimento a recurso especial. Sistema Financeiro de Habitação. Plano de Equivalência Salarial - PES. Reajuste das prestações da casa própria. Ilegitimidades passivas *ad causam* da União e do Bacen. Legitimidade da CEF. Precedentes.

1. Agravo Regimental contra decisão que, com amparo no art. 38, da Lei n. 8.038/1990, c.c. o art. 557, do CPC, entendeu em não emprestar caminhada a recurso especial interposto, negando-lhe, assim, seguimento.

2. A União e o Bacen são partes ilegítimas para figurarem no pólo passivo nas ações em que se discute critérios de reajuste das prestações da casa própria, pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, de acordo com o Plano de Equivalência Salarial - PES.

3. Esta Corte firmou entendimento no sentido de que apenas a Caixa Econômica Federal (e não a União), após a extinção do Banco Nacional da

Habitação - BNH, é que ficou sendo legitimada para figurar no pólo passivo da relação processual, em ações derivadas do SFH que versem sobre as normas gerais do referido Sistema, uma vez que é sucessora do BNH e responsável pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

4. As obrigações decorrentes de contrato realizado com o extinto BNH só poderão ser cumpridas pela CEF e pela instituição financeira com a qual o mesmo foi celebrado.

5. As razões apresentadas na decisão guerreada são suficientes para rebater as teses apresentadas no recurso em apreço, pelo que não se vislumbra qualquer novidade no agravo modificadora dos fundamentos referenciados, denotando-se, pois, razão para a sua manutenção.

6. Agravo regimental improvido.

(1ª Turma, AGREsp n. 155.706-PE, Rel. Min. José Delgado, unânime, DJU de 26.06.2000)

Sistema Financeiro da Habitação. Mútuo com garantia hipotecária. Reajuste de prestações. Ilegitimidade *ad causam* da União.

- A União é parte ilegítima para figurar no pólo passivo da relação processual de ação movida para discutir o critério e a legalidade de reajuste de prestações da casa própria, adquirida com financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes do STJ.

Recurso especial conhecido e provido para excluir a União da relação processual.

(4ª Turma, REsp n. 217.599-BA, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJU de 12.06.2000)

SFH. Ilegitimidade da União. Mutuários. Vantagens pessoais. Inclusão. Equivalência. Prestações.

A União é parte ilegítima para figurar no pólo passivo nas ações propostas por mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, visando a revisão do critério de reajuste de prestações da casa própria.

As vantagens pessoais, incorporadas definitivamente ao salário ou vencimento do mutuário, excluídas as gratificações esporádicas, incluem-se na verificação da equivalência para a fixação das parcelas.

Recursos providos.

(1ª Turma, REsp n. 250.462-BA, Rel. Min. Garcia Vieira, unânime, DJU de 14.08.2000)

Ante o exposto, conheço do recurso e lhe dou provimento, para excluir a União do pólo passivo da demanda.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL N. 289.155-RJ (2000/0123061-1)

Relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar

Recorrente: Paulo Cesar Moura Dreux e conjugue

Advogado: Jorge Mauricio G da Costa e Silva e outros

Recorrido: Caixa Economica Federal - CEF

Advogado: Marcelo V Roale Antunes e outros

Recorrido: CEP - Construções Engenharia e Planejamento Ltda e outro

Advogado: Renato Peixoto Garcia Justo e outros

EMENTA

Sistema Financeiro da Habitação. Caixa Econômica Federal. Credora hipotecária. Legitimidade passiva.

A CEF, como autora do financiamento para aquisição de casa própria no SFH e credora hipotecária, é parte passiva legitimada à ação redibitória promovida pelo adquirente e devedor do mútuo.

Recurso conhecido em parte e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer em parte do recurso e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Barros Monteiro. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira e Cesar Asfor Rocha.

Brasília (DF), 05 de abril de 2001 (data do julgamento).

Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Presidente e Relator

DJ 04.06.2001

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar: - Paulo Cesar de Moura Dreux e outros ajuizaram ação redibitória contra CEP - Construções, Engenharia e Planejamento e a CEF - Caixa Econômica Federal. Alegaram que adquiriram imóveis novos mediante mútuo com garantia hipotecária pelo SFH, tendo como agente financeiro a CEF. Constataram inúmeras irregularidades, notadamente o precário funcionamento do único elevador, técnica errônea em relação ao lençol freático e infiltrações que ameaçam a solidez do imóvel.

Julgado procedente o pedido, a CEF opôs embargos de declaração, que foram acolhidos em parte para condenar (I) a CEP Engenharia ao pagamento da indenização correspondente à desvalorização do imóvel, a ser apurada em liquidação, e (II) a CEF a abater o valor da condenação, caso a CEP - Engenharia não pague a indenização.

A eg. Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 2ª Região negou provimento ao apelo das rés, nos termos da seguinte ementa:

Processual Civil. Mutuário. SFH. Imóveis. Vícios redibitórios.

- Se os imóveis adquiridos pelos mutuários, através do Sistema Financeiro de Habitação, apresentam defeitos que os tornam impróprios ao uso, diminuindo o seu valor de mercado, fica, devidamente, caracterizada a existência de vícios redibitórios.

Apelação a que se nega provimento, em decisão unânime (fl. 428).

Os embargos declaratórios foram acolhidos com efeitos infringentes, para admitir a ilegitimidade passiva da CEF e anular a sentença quanto à empresa construtora:

Processo Civil. Embargos de declaração. Efeito modificativo se não houve apreciação da matéria fática e de direito dos recursos. Ilegitimidade passiva do agente financeiro. Embargos que alteraram a condenação. Julgamento *extra petita*, com a transformação de ação redibitória em *quantum minoris*.

- Ação ajuizada com a finalidade de rescindir compra e venda por vício redibitório no imóvel, em que foi incluída como parte o agente financeiro, que apenas financiou a sua aquisição, havendo o julgado condenado a ambos, construtor e financiador, para, após, por meio de embargos, condenar somente o último em perdas e danos, deixando a responsabilidade daquele como subsidiária.

- Apelações não examinadas em seus conteúdos, deixando de apreciar preliminar de ilegitimidade de parte e nulidade da sentença, seja por modificar o que decidido por embargos declaratórios, seja por transformar a ação redibitória em *quanti minoris*.

Embargos de declaração providos, por unanimidade (fl. 450).

Inconformados, Paulo Cesar Moura Dreux e s/m interpuseram recurso especial, alíneas **a** e **c**, alegando afronta aos arts. 1º e 5º da Lei n. 2.291/1986; 462, 476 e 530 do CPC, além de divergência jurisprudencial. Sustentam a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal nos feitos relacionados com o SFH, tenha sido ou não o agente financeiro. Afirmam incabíveis os embargos declaratórios com efeitos modificativos.

Inadmitido o recurso, com as contra-razões, atendendo à ponderação dos recorrentes, reconsiderarei a decisão para acolher os embargos declaratórios e dei provimento ao Agravo de Instrumento n. 286.676-RJ, determinando a subida do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar (Relator):- Os autores promoveram ação redibitória contra a vendedora do apartamento e contra o agente financeiro (CEF), imóvel financiado dentro das normas do SFH, e o magistrado, nos embargos de declaração à sentença, julgou procedente em parte o pedido, reconhecendo que os vícios ocultos diminuíram o valor do bem; condenou a vendedora a indenizar a diferença, ficando a CEF obrigada a reduzir o saldo devedor caso a vendedora não pagasse a indenização. A egrégia Câmara, nos embargos de declaração, acolheu o apelo das rés, reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF e anulou a sentença, pois a decisão tomada não seria própria da via dos embargos de declaração, além de ser *extra petita*, porquanto deferiu como *quanti minoris* uma ação redibitória.

Examino o recurso dos autores, que insistem, em primeiro lugar, na legitimidade passiva da CEF.

Desde que a matéria relacionada com os financiamentos concedidos pelo Sistema Financeiro da Habitação passou à competência da Seção de Direito Privado, entende-se neste Tribunal que a CEF não é partícipe necessária dos processos que versam sobre os contratos de financiamento nas ações entre mutuários, vendedores e agentes financeiros. Os precedentes citados servem para demonstrar a divergência, embora a interpretação hoje deva ser diferente. É que se a CEF não é litisconsorte necessária porque sucessora do BNH, deve ela participar deste processo porque concedeu o financiamento para a aquisição do imóvel, e a seu favor foi instituída a garantia hipotecária. O “contrato de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca”, no qual a CEF figura como credora (fl. 9), é o objeto da ação redibitória, e a solução dessa causa poderá implicar a extinção do contrato, a diminuição do valor do bem dado em garantia ou da dívida do comprador, com reflexos imediatos sobre o interesse da credora hipotecária.

Por isso, tenho que a ação, assim como intentada, pode ser dirigida também contra a Caixa Econômica Federal, financiadora do contrato e credora hipotecário.

Os recorrentes também reclamam da qualificação de ser a sentença *extra petita*. Penso que aí, igualmente, têm razão. O fato de terem os autores escolhido a ação redibitória, com a possibilidade de extinção do contrato, não impede ao Juiz deferir menos, mantendo o contrato e reduzindo o preço. O art. 1.105 do CCivil permite expressamente a alternativa ao adquirente, e essa também pode ser a solução, em especial quando com ela concorda o autor. A diminuição do preço e a indenização por perdas e danos são conseqüências do vício apresentado pelo imóvel, cabendo ao juiz deferi-las sempre que lhe parecer a solução mais adequada, ainda que o adquirente tenha pedido a redibição do contrato. Limitar a solução do feito à redibição poderá implicar a improcedência desse pedido, se o magistrado se convencer de que a tanto não deve ir, e assim obrigar a parte a retornar a Juízo para, em outros vinte e cinco anos - é o tempo desta ação - obter por nova demanda a justa reparação do seu prejuízo. A questão, porém, fica prejudicada em razão do que vem a seguir.

O recurso não prospera no que diz com a validade do julgamento proferido em primeiro grau. Na sentença, a digna magistrada proferiu contra a CEF uma condenação condicionada à opção dos autores (abatimento do preço ou

pagamento de indenização); nos embargos, eliminou uma das alternativas, manteve apenas a condenação da CEP à indenização e alterou a condição da CEF, que deveria abater do saldo devedor o valor da indenização, se não paga pela CEP. Tenho que essas decisões, porque condicionais e contraditórias entre si, não podem permanecer. Não bastaria, no caso, anular apenas o julgamento dos declaratórios, porque permaneceriam as condicionais da sentença, e também porque isso não constou do pedido dos recorrentes.

Incensurável o acolhimento dos declaratórios pela egrégia Câmara, pois no exame da apelação não fora apreciada a matéria preliminar, somente aflorada quando do julgamento dos embargos.

Posto isso, conheço em parte do recurso, pela divergência, para reconhecer a legitimidade da CEF, mas manter a anulação da sentença, com o que fica prejudicado o exame da possibilidade de ser deferida uma das alternativas do art. 1.105 do CCivil. Os autos retornarão à origem para nova sentença.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL N. 295.370-BA (2000/0139331-6)

Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros

Recorrente: União

Recorrido: Edna Moreira dos Santos

Advogado: Altiva Ramos de Freitas

Recorrido: Caixa Econômica Federal - CEF

Advogado: Fernando José Pereira de Almeida e outros

EMENTA

Processual Civil. Extinto “BNH.” SFH. PES. Prestação da casa própria. Afastada a legitimidade passiva da União. Recurso especial parcialmente provido.

- Jurisprudência do STJ assente no sentido de que apenas a CEF é parte legítima passiva, para figurar nas ações referentes aos reajustes

das prestações de financiamentos de aquisição da casa própria, regidos pelo SFH.

- Nos contratos de financiamento do SFH pelo PES, o reajuste da prestação do mutuário é limitado ao índice de reposição salarial concedido ao profissional.

- Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Luiz Fux e Garcia Vieira votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro José Delgado.

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2002 (data do julgamento).

Ministro Francisco Falcão, Presidente

Ministro Humberto Gomes de Barros, Relator

DJ 18.03.2002

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Humberto Gomes de Barros: Recurso interposto pela União, com base nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TRF-1ª Região, assim ementado:

Apelação cível. Cautelar inominada. Prestação da casa própria. Sentença concessiva de cautelar. Impossibilidade de discussão do mérito da ação principal.

Nas relações processuais instauradas após a extinção do BNH, a *União* é também parte legítima para figurar no polo passivo.

É de ser mantida a sentença concessiva de cautelar, quando presentes os pressupostos autorizativos da medida.

A jurisprudência deste Tribunal é no sentido de que, nas cautelares para efeito de recolhimento das prestações da casa própria, de conformidade com o plano de equivalência salarial, estão presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

A matéria relativa ao mérito deve ser discutida na ação principal.

Rejeitada preliminar de ilegitimidade passiva da *União*.

Improvemento aos apelos da CEF e da *União* e à remessa. (fl. 123).

A recorrente acusa ofensa ao Decreto-Lei n. 2.291/1986 e divergência entre a decisão recorrida e julgados do STJ.

Pede a sua exclusão do processo, ou que seja julgada inteiramente improcedente o pedido, com inversão do ônus da sucumbência.

Sem contra-razões.

Despacho de admissibilidade do recurso, fl. 167.

VOTO

O Sr. Ministro Humberto Gomes de Barros (Relator): Conheço do apelo especial, para provê-lo parcialmente.

A jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça tem posição que não se harmoniza com acórdão recorrido, no que tange à legitimidade da *União*, para figurar no pólo passivo da ação. Veja-se:

SFH. Plano de Equivalência Salarial. Legitimidade.

Nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º do Decreto-Lei n. 2.291/1986, a *União* não tem legitimidade para ser ré nas ações propostas por mutuários do Sistema Financeiro de Habitação.

Ausente o questionamento, é inviável o conhecimento do especial.

Nos contratos de financiamento do SFH pelo PES, o reajuste da prestação do mutuário é limitado ao índice ou reposição salarial concedido ao profissional.

Recurso parcialmente conhecido e, nesta parte, improvido. (REsp n. 257.361-PB-Garcia).

Na mesma linha de entendimento, os REsp's n. 154.640-RN - Peçanha, n. 233.663-BA - Carlos Alberto, n. 149.659-CE - Milton, n. 154.643-PE - Gomes de Barros.

Conheço e dou provimento parcial ao recurso especial, apenas para afastar a *União* do pólo passivo da demanda, aí mantida a Caixa Econômica Federal-CEF.

RECURSO ESPECIAL N. 630.707-CE (2003/0221925-9)

Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito

Recorrente: Caixa Econômica Federal - CEF

Advogados: Maria das Graças de Oliveira Carvalho e outros
Flavio Queiroz Rodrigues

Recorrido: Antônio Roraima de Aguiar Braid e outro

Advogado: Djalma Barbosa dos Santos

EMENTA

Ação cautelar. Execução extrajudicial. Presença da União. Suspensão da execução. Registro em cadastros negativos. Precedentes da Corte.

1. A Corte já assentou que não havendo comprometimento do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, não é a União parte legítima em ação de revisão de contrato de aquisição de casa própria.

2. Tratando-se de execução extrajudicial sob o regime do Decreto-Lei n. 70/1966, cabível a suspensão por via da cautelar até que julgada a ação principal.

3. Suspensa a execução extrajudicial pela via cautelar, correto vedar a inscrição do nome do autor em cadastro negativo, afastando-se similitude fática com o precedente da Segunda Seção que estabeleceu requisitos para que tal ocorresse.

4. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrichi e Castro Filho votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Antônio

de Pádua Ribeiro. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Humberto Gomes de Barros.

Brasília (DF), 07 de junho de 2005 (data do julgamento).

Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator

DJ 1º.07.2005

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito: Caixa Econômica Federal - CEF interpõe recurso especial, com fundamento nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, contra acórdão da Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

Processual Civil. Cautelar. SFH. Suspensão da execução extrajudicial.

É admissível a suspensão da execução extrajudicial de imóvel financiado pelo SFH, enquanto pendente de julgamento ação na qual se discute a revisão dos critérios de reajuste das prestações do contrato de mútuo habitacional. Jurisprudência do eg. STJ (fl. 95).

Alega a recorrente, em preliminar, ofensa ao art. 7º, inciso III, do Decreto-Lei n. 2.291/1986, aduzindo que “a União Federal não pode deixar de figurar na presente lide, pois se trata de questão referente a reajuste de prestações vinculadas ao SFH” (fl. 100).

Sustenta, no mérito, contrariedade ao art. 798 do Código de Processo Civil, ao argumento de que a recorrida não demonstrou o preenchimento dos requisitos previstos em lei para a concessão de “*tutela cautelar pleiteada*” (fl. 101).

Assevera que houve violação dos artigos 6º e 7º da Medida Provisória n. 1.621-35/1999, haja vista que “a inserção dos nomes dos devedores nos cadastros de proteção é perfeitamente legal, pois não materializa qualquer inverdade, já que *os autores se encontravam, e ainda se encontram, inadimplentes*” (fl. 105).

Aduz, por fim, que o art. 585, § 1º, do Código de Processo Civil confere “plena eficácia ao título executivo extrajudicial, dispondo não haver suspensão da execução pelo ajuizamento de qualquer ação relativa ao débito constante do título” (fl. 104).

Aponta dissídio jurisprudencial, colacionando julgados, também, desta Corte.

Sem contra-razões (fl. 111v), o recurso especial (fls. 98 a 107) foi admitido (fl. 112).

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Relator): Cautelar incidental de ação ordinária de revisão de contrato para aquisição de imóvel.

A sentença julgou procedente, em parte, o pedido para impedir a execução extrajudicial e o registro do nome do autor em cadastros negativos.

O Tribunal Regional Federal da 5ª Região desproveu a apelação. Manteve a ilegitimidade passiva da União e a vedação tanto para que seja processada a execução extrajudicial quanto para que seja feito registro em cadastros negativos.

Sem razão a instituição financeira recorrente.

Não havendo comprometimento do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, não é a União parte legítima em ação de revisão de contrato de aquisição de casa própria (por todos, o REsp n. 295.515-BA, de minha relatoria, DJ de 05.11.2001).

No que concerne à cautelar para que não se realize o leilão em execução extrajudicial, precedentes desta Corte têm se alinhado na mesma direção das instâncias ordinárias (REsp n. 521.859-PR, de minha relatoria, DJ de 15.03.2004; REsp n. 401.931-MG, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 12.08.2002).

Finalmente, no que concerne à inscrição nos cadastros negativos, precedente mais recente da Segunda Seção impôs critérios para que fosse vedada a inscrição: quando há a presença, concomitante, de “três elementos: a) que haja ação proposta pelo devedor contestando a existência integral ou parcial do débito; b) que haja efetiva demonstração de que a contestação da cobrança indevida se funda na aparência do bom direito e em jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça; c) que, sendo a contestação apenas de parte do débito, deposite o valor referente à parte tida por incontroversa ou preste caução idônea, ao prudente arbítrio do

magistrado” (REsp n. 527.618-RS, Relator o Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ de 24.11.2003; MC n. 6.518-RS, de minha relatoria, DJ de 15.03.2004; AgRgAg n. 604.507-SP, Relatora a Ministra Nancy Andrichi, DJ de 19.04.2004; REsp n. 551.680-SP, Relator o Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ de 19.04.2004). Ocorre que estando suspensa a execução extrajudicial sob o regime do Decreto-Lei n. 70/1966, não haveria fundamento para autorizar a inscrição nos cadastros negativos, porque a circunstância especial da suspensão da execução pela via da cautelar afasta a configuração da inadimplência. Essa peculiaridade, portanto, na minha compreensão, retira a similitude fática com o precedente da Segunda Seção, autorizando, em consequência, a manutenção do acórdão.

Não conheço do especial.

RECURSO ESPECIAL N. 639.290-CE (2004/0022353-9)

Relator: Ministro Luiz Fux

Recorrente: Caixa Econômica Federal - CEF

Advogado: Maria das Graças de Oliveira Carvalho e outros

Recorrido: Tomás de Aquino Silva Filho e outro

Advogado: Maria Élide Malheiro Feitosa e outro

EMENTA

Processual Civil. Contrato de mútuo. Legitimidade. Caixa Econômica Federal. Sucessora do extinto BNH e responsável pela cláusula de comprometimento do FCVS. Ilegitimidade da União. Precedentes do STJ. Medida cautelar. Depósito das prestações. Contrato de mútuo com garantia hipotecária. Debate sobre o valor das prestações. Possibilidade. Depósito integral. Suspensão da execução hipotecária.

1. A Caixa Econômica Federal, e não a União, após a extinção do BNH, possui legitimidade para ocupar o pólo passivo das demandas referentes aos contratos de financiamento pelo SFH,

porquanto sucessora dos direitos e obrigações do extinto BNH e responsável pela cláusula de comprometimento do FCVS - Fundo de Comprometimento de Variações Salariais.

2. Ilegitimidade passiva *ad causam* da União que se reconhece. Precedentes do STJ.

3. Hipótese em que os mutuários da casa própria ajuizaram ação cautelar com o objetivo de efetuar o depósito de prestações cujo recebimento foi negado pela CEF porquanto condicionado ao pagamento de diferença de prestações apuradas em período pretérito.

4. A ação cautelar constitui-se o meio idôneo conducente ao depósito das prestações da casa própria avençadas, com o escopo de afastar a mora, de demonstrar a boa-fé e, ainda, a solvabilidade do devedor.

5. Não obstante, somente o depósito integral do valor da prestação tem o condão de suspender a execução hipotecária.

6. *In casu*, mesmo que deixassem de efetuar o pagamento do montante relativo às diferenças das prestações de período pretérito, para ter direito à pretensão deduzida os mutuários deveriam ter recolhido ao menos o valor das prestações mensais cobradas pela CEF.

7. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Denise Arruda, José Delgado e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de outubro de 2004 (data do julgamento).

Ministro Luiz Fux, Presidente e Relator

DJ 25.10.2004

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Luiz Fux: A Caixa Econômica Federal interpôs recurso especial com fulcro na alínea **a**, do inciso III, do art. 105, da Constituição Federal, contra acórdão, proferido em sede de Apelação, pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado (fl.):

Direito Civil e Administrativo. SFH. Ação cautelar. Cobrança de diferenças de prestações.

1. Ação cautelar proposta por mutuários do SFH onde pretendem depositar prestações vencidas e vincendas do financiamento da casa própria, por estar a CEF cobrando diferenças de prestações anteriores juntamente com o valor da prestação mensal.

2. Rejeitada a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, eis que não há expresso impedimento legal para o ajuizamento de ação de (*sic*) cautelar que pretenda suspender a execução extrajudicial e dívida relativa a financiamento do SFH.

3. Se vinha a CEF cobrando prestações em valor menor do que o devido, segundo o plano de financiamento adotado, não pode, a princípio, querer que o mutuário pague todas as diferenças, que constituem uma quantia significativa (R\$ 10.584,48), de uma hora para outra. Estaria assim prejudicando o mutuário devido a seu próprio equívoco. É provável, destarte, sejam os mutuários vencedores na ação principal.

4. A exigência do perigo de dano está evidenciada pela possibilidade de os promoventes perderem sua casa própria mediante execução extrajudicial, como também de terem seus nomes inscritos nos cadastros de proteção ao crédito, antes de obterem pronunciamento judicial definitivo na ação principal.

5. Apelação improvida.

Nos autos de Ação Cautelar inominada, os autores, mutuários do Sistema Financeiro de Habitação - CEF, insurgiram-se contra a forma de cobrança de diferenças das prestações da casa própria relativas ao período de 1988 a 1991 e a recusa da CEF em receber o valor das prestações mensais, motivo pelo deduziram os seguintes pedidos na inicial (fls. 10-11):

1. Conceder *inaudita altera pars* proteção liminar, justificada pela urgência do caso em tela, para o fim de autorizar a consignação incidente em depósitos judiciais das prestações mensais vincendas a partir de 10.02.2000, e seus encargos contratuais do financiamento, no montante de R\$ 395,90, cada uma, calculado de conformidade com o último reajuste salarial ocorrido em setembro de 1995 (Docs. n. 7 e n. 8, anexos) - Declaração do Empregador e Planilha de Evolução do Financiamento);

2. Autorizar a consignação incidente em depósitos judiciais das prestações mensais vencidas, nos meses de setembro, outubro, novembro, dezembro/1999 e janeiro/2000, recusada pela CEF, e encargos contratuais do financiamento, no montante de R\$ 395,90 c/ uma, a partir de 10 de fevereiro de 2000, até 10 de julho de 2000;

3. Determinar que a promovida se abstenha de praticar qualquer ato de cobrança e execução extrajudicial e/ou judicial, com relação aos Requerentes, inclusive, de inscrever os nomes dos Promoventes nos registros negativos dos Serviços de Proteção ao Crédito, Serasa, SPC, Cadin ou outros similares, até decisão final;

4. Determinar à Serasa (Centralização de Serviços dos Bancos S/A), (...) que se abstenha de promover o registro de restrições de eventual ação de cobrança e/ou execução em que figurem como partes as da presente ação.

5. Deferir aos Requerentes o direito de permanecerem na posse do imóvel objeto do contrato, descrito nesta petição, durante a tramitação da lide e, em consequência, indeferir a concessão de quaisquer medidas de natureza cautelar ou antecipatória de tutela, em prol da Requerida que impliquem a perda da posse do referido bem ou outra de natureza cautelar, neste ou em outro processo que tenha como causa de pedir o direito estampado no contrato anexo, até o trânsito em julgado desta ação.

(...)

A liminar foi parcialmente deferida para autorizar a parte autora a efetivar os depósitos das parcelas vencidas relativa ao período de setembro/1999 a janeiro/2000, bem como as vincendas em sua respectiva competência no valor indicado na inicial e determinar à CEF que se abstinhasse de praticar quaisquer atos tendentes à execução do imóvel, ou de inscrever os nomes dos mutuários em cadastros de restrição de crédito.

Na sentença, o r. Juízo monocrático, julgou o pedido procedente mantendo a liminar deferida às fls. 76-77.

Irresignada apelou a CEF tendo o Tribunal de origem, por unanimidade, negado provimento ao recurso nos termos da ementa supratranscrita.

Na presente irresignação especial, alega a CEF, preliminarmente, que o acórdão recorrido, rejeitar a preliminar de legitimidade passiva *ad causam* da União, negou vigência ao art. 1º, do Decreto n. 2.291/1986 uma vez que, nas obrigações decorrentes de contrato de mútuo realizado com o extinto BNH, bem como naqueles em que se discute o reajuste de prestações da casa própria, com recursos oriundos do SFH, a União deveria ocupar o pólo passivo como litisconsorte necessária.

No mérito, aponta a CEF a violação aos seguintes artigos do CPC:

Art. 585. (...)

(...)

§ 1º A propositura de qualquer ação relativa ao débito constante do título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução.

Art. 798. Além dos procedimentos cautelares específicos, que este Código regula no Capítulo II deste Livro, poderá o juiz determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação.

Sustenta, em síntese, que:

a) não restou configurado, *in casu*, os pressupostos ensejadores do provimento cautelar, porquanto indemonstrados o dano potencial e a plausibilidade do direito alegado uma vez que encontram-se inadimplentes de modo a ensejar a adoção de medidas legais pela CEF, previstas no contrato de mútuo, visando a recuperação de seu crédito;

b) a propositura de qualquer demanda que vise discutir o débito contratual não inibe o credor de promover execução extrajudicial do título executivo, sob pena de violar ao § 1º, do art. 585, do CPC.

Contra-razões ofertadas pugnando pela manutenção do acórdão recorrido pelos seguintes fundamentos:

a) a ilegitimidade passiva *ad causam* da União constitui-se matéria pacífica nesta Corte Superior;

b) a recorrente condicionou o recebimento das prestações da casa própria vincendas ao pagamento à vista da diferença por si declarada o que deu ensejo à busca da tutela jurisdicional para fins de efetuar o pagamento das prestações mensais;

c) restaram presentes os requisitos do *periculum in mora* e do *fumus boni juris* justificadores do provimento acautelatório uma vez que “a defesa de seus legítimos direitos lesados pela arbitrária cobrança apartada de diferença acumulada, pretérita e ilíquida, resultante da negligência e das sucessivas falhas do sistema de controle operacional da recorrente” ressaltando, ainda que “a inadimplência alegada foi coativamente imposta pela Recorrente, num gesto imperial de ‘ou paga a diferença ou então não paga a prestação do mês’”.

Realizado o juízo de admissibilidade positivo do apelo extremo, na instância de origem, ascenderam os autos ao E. STJ.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Luiz Fux (Relator): Preliminarmente, a matéria federal foi devidamente prequestionada e restou demonstrado o dissídio jurisprudencial, nos moldes exigidos pelo art. 255, do RISTJ, pelo que se impõe o conhecimento do presente recurso especial.

No que pertine à *legitimatío ad causam* da União para figurar no pólo passivo das ações em que se discute a violação de cláusulas de reajuste de prestações da casa própria vinculada ao Plano de Equivalência Salarial- PES, de acordo com o Sistema Financeiro de Habitação, em contrato de mútuo em que conste cláusula de comprometimento do FCVS - Fundo de Comprometimento de Variações Salariais, a irresignação da CEF não merece ser acolhida.

O entendimento pacífico Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a CEF tem legitimidade passiva para figurar nas ações referentes aos contratos de financiamento para aquisição da casa própria pelo SFH, devido à sua condição de sucessora das atribuições do BNH; porquanto, o Decreto-Lei n. 2.291/1996 ao extinguir o BNH, repartiu suas atribuições entre a CEF - Caixa Econômica Federal e o CMN - Conselho Monetário Nacional, ficando aquela com a função executiva.

Em conseqüência, após a extinção do BNH, é a Caixa Econômica Federal e não a União, quem detém a *legitimatío ad causam* passiva, uma vez que é a sucessora de referido órgão e responsável pelo FCVS - Fundo de Comprometimento de Variações Salariais.

Nesse sentido, os seguintes precedentes deste STJ, *verbis*:

Processo Civil. Recurso especial. Sistema Financeiro da Habitação. Reajuste das prestações. Mandado de segurança proposto por mutuários contra o Banco Nacional da Habitação sucedido pela Caixa Econômica Federal. Acolhimento da pretensão pela Corte de origem reformando a decisão de 1º grau. Pretendida ilegitimidade *ad causam* da CEF. Alegada inadequação da via eleita para discussão dos reajustes de casa própria. Afirmação no sentido de que as cláusulas contratuais estão sendo devidamente cumpridas. Pretensa divergência jurisprudencial. Recurso especial não conhecido.

- Esta colenda 2ª Turma já apreciou hipótese semelhante à trazida para deslinde e pontificou que “é pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a União não tem *legitimidade* para ser ré nas ações propostas por mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, porque a ela não foram transferidos os direitos e obrigações do BNH, mas tão-somente à CEF (cf. REsp n. 97.943-BA, relatado por este subscritor, *in* DJ de 18.02.2002).

(...)

- Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 195.337-PE, Min. Rel. Franciulli Netto, DJ 24.06.2002)

Processual Civil. Extinto “BNH”. SFH. PES. Prestação da casa própria. Afastada a legitimidade passiva da União. Recurso especial parcialmente provido.

- Jurisprudência do STJ assente no sentido de que apenas a CEF é parte legítima passiva, para figurar nas ações referentes aos reajustes das prestações de financiamentos de aquisição da casa própria, regidos pelo SFH.

- Nos contratos de financiamento do SFH pelo PES, o reajuste da prestação do mutuário é limitado ao índice de reposição salarial concedido ao profissional.

- Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 295.370-BA, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 18.03.2002)

Processual Civil. Sistema Financeiro da Habitação. SFH. Reajuste de prestações. Legitimidade Caixa Econômica Federal. Ilegitimidade passiva *ad causam* da União. Decreto-Lei n. 2.291/1986.

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. Legitimidade da Caixa Econômica Federal. (Decreto-Lei n. 2.291/1986, arts. 5º ao 8º).

2. Iterativos precedentes jurisprudenciais.

3. Recurso provido.

(REsp n. 313.506-BA, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, DJ de 11.03.2002)

Processual Civil. Recurso especial. Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Execução hipotecária. Mútuo. Instituição bancária particular. CEF. Legitimidade ativa *ad causam*. Precedentes. O entendimento pacífico desta Corte é no sentido da legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para figurar nas ações referentes aos contratos de financiamento para aquisição da casa própria pelo SFH, devido à sua condição de sucessora dos direitos e obrigações do BNH.

(...)

- Recurso especial conhecido e provido, determinando a remessa à Justiça Federal para processar e julgar o feito.

(REsp n. 163.249-SP, Min. Rel. Francisco Peçanha Martins, DJ 08.10.2001)

Sistema Financeiro da Habitação.

Caixa Econômica Federal. Credora hipotecária. *Legitimidade* passiva. A CEF, como autora do financiamento para aquisição de casa própria no SFH e credora hipotecária, é parte passiva legitimada à ação redibitória promovida pelo adquirente e devedor do *mútuo*.

Recurso conhecido em parte e provido.

(REsp n. 289.155-RJ, Min. Rel. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 04.06.2001)

Administrativo e Processual Civil. Agravo regimental contra decisão que negou seguimento a recurso especial. Sistema Financeiro de Habitação. Plano de Equivalência Salarial - PES. Reajuste das prestações da casa própria. Ilegitimidades passivas *ad causam* da União e do Bacen. Legitimidade da CEF. Precedentes.

1. Agravo Regimental contra decisão que, com amparo no art. 38, da Lei n. 8.038/1990, c.c. o art. 557, do CPC, entendeu em não emprestar caminhada a recurso especial interposto, negando-lhe, assim, seguimento.

2. A União e o Bacen são partes ilegítimas para figurarem no pólo passivo nas ações em que se discute critérios de reajuste das prestações da casa própria, pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, de acordo com o Plano de Equivalência Salarial - PES.

3. Esta Corte firmou entendimento no sentido de que apenas a Caixa Econômica Federal (e não a União), após a extinção do Banco Nacional da Habitação - BNH, é que ficou sendo legitimada para figurar no pólo passivo da relação processual, em ações derivadas do SFH que versem sobre as normas gerais do referido Sistema, uma vez que é sucessora do BNH e responsável pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

4. As obrigações decorrentes de contrato realizado com o extinto BNH só poderão ser cumpridas pela CEF e pela instituição financeira com a qual o mesmo foi celebrado.

5. As razões apresentadas na decisão guerreada são suficientes para rebater as teses apresentadas no recurso em apreço, pelo que não se vislumbra qualquer novidade no agravo modificadora dos fundamentos referenciados, denotando-se, pois, razão para a sua manutenção.

6. Agravo regimental improvido.

(AGREsp n. 155.706-PE, Rel. Min. José Delgado, DJ de 26.06.2000)

Sistema Financeiro da Habitação. Legitimidade. Reajuste das prestações.

É pacífico o entendimento no Superior Tribunal de Justiça de que a Caixa Econômica Federal sucedeu o extinto BNH, sendo parte legítima para figurar no pólo passivo das ações que versam sobre o reajustamento dos contratos de *mútuo* do Sistema Financeiro da Habitação.

Recurso improvido.

(REsp n. 191.940-RS, Min. Rel. Garcia Vieira, DJ 03.05.1999)

Quanto ao mérito, alega a CEF, em sua irresignação especial, que restaram violados os arts. 798 e 585, § 1º, do CPC, sob o fundamento de que restaram desatendidos os pressupostos do *periculum in mora* e do *fumus boni juris*, bem como em razão de que o depósito judicial cujo deferimento se deu em sede de ação cautelar não tem o condão de suspender as medidas executivas que visem a satisfação do seu crédito.

No que pertine ao cabimento da cautelar com vistas a afastar a mora do mutuário e demonstrar sua boa-fé no adimplemento das prestações da casa própria, não merecem acolhimento as razões suscitadas pela CEF, uma vez que o acórdão recorrido decidiu em consonância com entendimento uníssono do STJ, senão vejamos:

Medida cautelar. Depósito das prestações. Contrato de mútuo com garantia hipotecária. Debate sobre o cabimento da capitalização dos juros. Admissão da via eleita. - É cabível a ação cautelar para obter o depósito das prestações avançadas com o escopo de afastar a mora, de demonstrar a boa-fé e, ainda, a solvabilidade do devedor. Ausência de risco, ademais, para o agente financeiro. Precedentes do STJ.

- Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 389.963-PR, Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, DJ de 09.12.2002)

Casa própria. Depósito cautelar. Possibilidade. Dissídio.

1. É possível por meio de medida cautelar obter o depósito de prestações decorrentes de contrato para a aquisição de casa própria, tudo para garantir a eficácia do processo principal, no qual discute-se o indexador adequado para tanto, sendo nessa direção a consolidada jurisprudência dos Tribunais.

2. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 148.407-SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, DJ de 10.05.1999)

Processual. Medida cautelar. Depósito de valor discutido na amortização de empréstimo pelo SFH.

É lícito ao juiz decretar, como medida cautelar, o depósito de valor correspondente, necessário à amortização de financiamento pelo SFH.

Em rigor, a financiadora carece, até, de interesse para desconstituir o depósito. Com efeito, o depósito do numerário bem poderá servir de garantia, em eventual cobrança. Bastaria, para tanto, que a Caixa Econômica fizesse incidir penhora (ou arresto) sobre o valor depositado.

(REsp n. 182.957-CE, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma, DJ de 29.11.1999)

Processual. Ação cautelar. PES. Prestações. SFH.

É a cautelar meio hábil a compelir a CEF a receber em suas agências os valores correspondentes às prestações mensais da casa própria, de acordo com o Plano de Equivalência Salarial, para depois, na ação principal, discutir-se a legalidade dos aumentos das referidas prestações.

Recurso improvido.

(REsp n. 178.688-SP, Rel. Min. Garcia Vieira, Primeira Turma, DJ de 13.10.1998)

Por sua vez, no que se refere à possibilidade de o ajuizamento da ação cautelar ensejar a suspensão da execução extrajudicial do contrato de mútuo, forçoso convir que somente com o depósito integral e em dinheiro dos valores das prestações da casa própria e não do valor que o mutuário entender devido é que se torna despiciendo o ajuizamento da execução hipotecária, porquanto a improcedência faz reverter o quantum custodiado judicialmente.

Neste sentido, o REsp n. 243.653-PE, da Relatoria do e. Ministro José Delgado, publicado no DJ de 1º.08.2000, assim ementado:

Medida cautelar preparatória de depósito de prestações da casa própria. Possibilidade. Legitimidade e interesse dos autores. Perigo de execução hipotecária. Presentes pressupostos ensejadores da cautelar: *periculum in mora* e *fumus boni iuris*. Ausência de risco para a CEF, em face dos depósitos realizados e da garantia do imóvel. Recurso especial desprovido.

1. Não configura violação aos artigos 267, VI e 798, do Código de Processo Civil, a concessão de Medida Cautelar Preparatória proposta com fins de sustar execução hipotecária, até que seja discutida na Ação Principal a forma de reajuste de mensalidade da casa própria.

2. *In casu*, como bem assinalado no Aresto impugnado, não existe risco para a CEF, já que há o depósito dos valores discutidos e a garantia do imóvel.

3. Recurso Especial desprovido.

(REsp n. 243.656-PE, Rel. Min. José Delgado, DJ de 1º.08.2000)

Deveras, merece transcrição o seguinte excerto do voto-condutor de referido aresto:

(...)

Os autores são mutuários da recorrente, havendo com ela firmado contrato de promessa de compra e venda, e pretendem discutir os aumentos das prestações relativas aos imóveis por eles adquiridos em ação principal a ser proposta oportunamente, daí o evidente interesse em que seja concedida Medida Cautelar a fim de que, mediante a efetivação dos depósitos concernentes às prestações, evitar a tomada, por parte da CEF, de quaisquer medidas judiciais que venham a frustrar o resultado do julgamento da ação principal.

A aludida violação ao artigo 798, do Código de Processo Civil, também não viceja.

Esta Corte tem admitido a concessão de cautelar, mediante depósito dos valores devidos, para discussão posterior a ser realizada no decurso da ação principal, dos índices de reajuste a serem aplicados sobre os referidos valores.

Encontram-se configurados, destarte, os pressupostos ensejadores da cautelar pleiteada já que sendo pagos os numerários devidos até que se decida o índice de reajuste aplicável, os recorridos encontram-se sob ameaça de serem executados mediante a penhora do imóvel.

(...)

No mesmo sentido, o recente acórdão proferido no REsp n. 537.514-CE, deste relator, publicado no DJ de 14.06.2004, *verbis*:

Medida cautelar. Depósito das prestações. Contrato de mútuo com garantia hipotecária. Debate sobre o valor das prestações. Possibilidade. Depósito integral. Suspensão da execução hipotecária.

1. A ação cautelar constitui-se o meio idôneo conducente ao depósito das prestações da casa própria avençadas, com o escopo de afastar a mora, de demonstrar a boa-fé e, ainda, a solvabilidade do devedor.

2. Não obstante, somente o depósito integral do valor da prestação tem o condão de suspender a execução hipotecária.

3. Recurso especial parcialmente provido.

In casu, consta do acórdão recorrido que “verifica-se, às fls. 21, que a prestação do mês de março/1998 seria de R\$ 454,47(...)” (fl. 229), ou seja, os

mutuários não realizaram o depósito do valor que lhes era cobrado a título de prestação da casa própria.

Consectariamente, no caso *sub judice*, o depósito cautelar não inibe o ajuizamento da execução hipotecária sob pena de afronta às normas de direito público que regem os contratos firmados com a cláusula de cobertura do FCVS.

Em verdade, mesmo que deixassem de efetuar o pagamento do montante relativo às diferenças das prestações de período pretérito, para ter direito à pretensão deduzida os mutuários deveriam ter recolhido ao menos o valor das prestações mensais cobradas pela CEF.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao presente recurso especial.

É como voto.