

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 5001368-11.2021.4.03.6108
AUTOR: ALESSANDRA RIBEIRO RODRIGUES
Advogado do(a) AUTOR: BRUNO LOUREIRO DA LUZ - SP268009
REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Trata-se de ação de conhecimento movida por ALESSANDRA RIBEIRO RODRIGUES contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qual a parte autora formula pedido de "tutela de urgência, antecipadamente e sem a oitiva prévia da parte contrária, para determinar a redução da parcela para 30% do valor do salário mínimo (o que resulta em R\$ 330,00 (trezentos e trinta reais) bem como seja determinada a anulação do seguro cobrado mensalmente no valor de R\$ 38,11".

Alega na petição inicial que em "13 de junho de 2014, a Autora firmou com a Ré um contrato denominado instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária – programa carta de crédito individual – FGTS com utilização do FGTS do comprador, para aquisição de um bem imóvel no valor de R\$ 135.000,00".

Diz ainda que "restou acordado que a Autora pagasse uma entrada no valor de R\$ 17.119,01 (R\$ 2.623,49 de recursos próprios + R\$ 14.495,52 de FGTS), e ainda 360 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 1.044,79 (Mil, quarenta e quatro reais e setenta e nove centavos), cada, totalizando R\$ 117.880,99, correspondente ao valor total da dívida remanescente, corrigido a uma taxa anual de 6,6600%. O valor da parcela foi fixado dentro de um limite de até 30% de sua renda, que na época correspondia a R\$ 4.179,18 (Quatro mil, cento e setenta e nove reais e dezoito centavos)".



Informa que "o imóvel adquirido está localizado na Rua Equador, nº 1040, apto 105, bloco 1, Jardim Terra Branca, CEP: 17054180, nesta cidade de Bauru/SP, e ficou alienado fiduciariamente no referido contrato para garantia de pagamento até quitação integral do contrato. Contudo, conforme restará comprovado, as condições financeiras da Autora quando da assinatura do contrato, não mais persistem, trazendo uma onerosidade excessiva a ela, que, inclusive, perdeu seu emprego e teve sua renda diminuída desde dezembro de 2020 e por isso não consegue mais pagar o valor integral de uma parcela sequer, tendo que socorrer-se do Judiciário, para continuar pagando as prestações mensais do seu contrato dentro do limite e percentual legal e não correr o risco de perder seu imóvel".

Sustenta, ainda, a nulidade da cobrança do seguro contratado, por se tratar de venda casada de produto e porque "a Autora não manifestou vontade em adquirir o mencionado seguro, no entanto, de forma unilateral, o banco impôs ao consumidor como critério para concessão do crédito".

Alega, por fim, haver cobrança capitalizada de juros, sem que houvesse pactuação clara a este respeito no contrato.

É um relatório. Decido.

A alegada capitalização de juros é matéria de mérito e será apreciada oportunamente, em sentença, quando do julgamento da demanda,

Relativamente ao pedido de suspensão do pagamento do seguro habitacional, não vislumbro a relevância da tese jurídica, pois sempre houve legislação exigindo a contratação deste produto, mesmo quando se tratar de financiamentos regidos pelas normas do Sistema Financeiro de Habitação.

Inicialmente, dispunha o artigo 14 da Lei n. 4.380/64, que "Os adquirentes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação contratarão seguro de vida de renda temporária, que integrará, obrigatoriamente, o contrato de financiamento, nas condições fixadas pelo Banco Nacional da Habitação". Este texto de lei foi revogado, mas outros foram promulgados em substituição. Atualmente, o art. 79 da Lei



n. 11.977/2009, com a redação dada pela Lei n. 12.424/2011, expressamente determina que "Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel."

Nessa linha, há tempos, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu, em sede de recurso repetitivo, que "É necessária a contratação do seguro habitacional, no âmbito do SFH. Contudo, não há obrigatoriedade de que o mutuário contrate o referido seguro diretamente com o agente financeiro, ou por seguradora indicada por este, exigência esta que configura "venda casada", vedada pelo art. 39, inciso I, do CDC.". REsp 969.129/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/12/2009, DJe 15/12/2009).

E o fato de o mutuário contratar o seguro habitacional diretamente com o agente financiador não significa, por si, "venda casada". Geralmente, o prêmio mensal pago pelo seguro oferecido pela CAIXA é compatível com aqueles oferecidos no mercado.

De qualquer forma, mesmo que houvesse a chamada "venda casada", ainda assim o empréstimo habitacional não poderia prosseguir sem a existência de um seguro. É dizer, se o juízo decidisse, por hipótese, em sede de tutela de urgência, que se trata de uma cláusula nula, necessariamente a Autora deveria contratar, em substituição, outra seguradora, o que não traria nenhum benefício à Requerente, pois, mesmo com a decisão judicial, a parte teria que fazer o pagamento de valor correspondente para outro agente de securitização.

Melhor sorte tem a Autora quanto à redução do valor das parcelas mensais do financiamento, havendo fundamentos necessários para o deferimento parcial do pedido de tutela de urgência correspondente.

Os fatos alegados na exordial estão demonstrados: a) a Autora fez contrato com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para financiamento de um imóvel residencial, tendo demonstrado, na ocasião (junho/2013), sua renda mensal de R\$4.170,18, para pagamento de parcelas mensais em valor inicial de R\$1.044,79 (Id 4857716); b) a atualmente a Autora não tem emprego formal, o que se pode constatar nas cópias de sua CTPS (Id 48577628 e Id 48577630), e, segundo informa na petição inicial, a



Requerente está a realizar atividades esporádicas ("bicos") para subsistência, o que lhe proporciona renda aproximada de um salário mínimo.

Essa situação generalizada de desemprego no país é patente e decorre do desastre sanitário que atualmente assola o mundo e, muito especialmente, o Brasil: a pandemia pelo Coronavírus.

Aliás, trata-se de fato notório, tanto que a própria Ré, empresa pública e componente da administração indireta federal, editou atos normativos infralegais (pela própria CEF) para suspender temporariamente os pagamentos das prestações mensais dos contratos habitacionais.

Em março de 2020, quando a pandemia estava já em sua fase inicial, a CAIXA possibilitou a suspensão total dos pagamentos das mensalidades por um período de até 120 dias, nos meses de março, abril, maio e junho daquele ano.

Na sequência, a Ré permitiu o pagamento parcial das prestações habitacionais (com redução do valor) por um período de até 6 meses, a depender da situação econômica do mutuário.

Entre a normas expedidas a este respeito, tem-se por exemplo a CIRCULAR CAIXA Nº 925, de 11/09/2020, editada para regulamentar "a suspensão temporária de pagamentos, dos Agentes Financeiros devidos ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, relativos a financiamentos vinculados à área orçamentária de habitação popular", relativamente às parcelas não pagas nos meses de agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2020.

No item 1 desta CIRCULAR CAIXA Nº 925/2020 está expressamente anotado que a CEF resolve "Autorizar que os valores das parcelas suspensas (parcial ou integral) pelos agentes financeiros, devidas pelos mutuários pessoas físicas, sejam deduzidos das parcelas mensais com vencimento entre setembro e dezembro de 2020, a serem pagas pelos agentes financeiros ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, valores esses que serão incorporados em contrato de refinanciamento".

No site da CAIXA há, atualmente, uma informação direcionada ao público, esclarecendo as condições para uma "pausa" no pagamento das prestações mensais



do financiamento, nos seguintes termos (<https://www.caixa.gov.br/caixacomvoce/perguntas-frequentes/Paginas/default.aspx>):

"Como funciona a pausa no crédito imobiliário? Tanto o Financiamento Habitacional (SBPE, FGTS e FGTS MCMV), quanto Crédito Imóvel Próprio (CIP), **podem ter até 6 prestações pausadas**. Para o CIP o cliente tem que ter pago no mínimo 11 prestações desde a contratação. Para solicitar baixa acessar o Aplicativo Habitação CAIXA ou ligar 3004-1105 e 0800 726 0505, opção 7 ou 0800 726 8068 opção 2.4. Mas atenção: tem direito ao benefício os contratos que estão em dia ou com no 180 dias de atraso".

A este respeito, há várias informações publicadas em sítios eletrônicos de notícias, dentre eles o site da UOL (<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/10/14/caixa-substitui-pausa-no-f>) que traz o seguinte esclarecimento: "O presidente da Caixa Econômica Federal, Pedro Guimarães, anunciou hoje novas medidas para o crédito imobiliário, como redução de juros do financiamento da casa própria e, para quem já tem empréstimo contratado, a opção de pagar apenas uma parte da prestação por até seis meses. A Caixa anunciou que não vai renovar a pausa no financiamento. A medida, concedida em março, no início da pandemia, foi renovada três vezes. A última renovação foi no fim de julho, válida por dois meses. Com isso, o cliente teve a possibilidade de ficar sem pagar as parcelas por 180 dias. Esses valores serão diluídos ao longo do restante do financiamento. Guimarães falou hoje que o banco substituiu a pausa pelo programa de pagamentos parciais. Os clientes poderão pagar 50% da mensalidade por três meses, ou de 50% a 75% do valor mensal por até seis meses, dependendo do perfil do cliente. Não significa que os clientes terão desconto. Os valores não pagos agora deverão ser quitados depois, ao longo do tempo restante de contrato."

Ou seja, é fato incontroverso que a própria CAIXA admite o pagamento parcial das prestações (com redução do valor contratado), em razão da situação imprevisível e das consequências incalculáveis decorrentes da pandemia COVID-19 e que refletiram na perda de renda pelos mutuários do SFH.

Presentes estão, portanto, os pressupostos da tutela de urgência: a) pela plausibilidade da tese jurídica, consubstanciada na possibilidade de redução parcial do



valor das mensalidades; b) pelo risco de dano irreparável, eis que a falta de pagamento das mensalidades do financiamento implica em consolidação da propriedade em favor da CAIXA.

Quanto ao valor da redução nas parcelas mensais, viu-se que a CAIXA, em certos momentos, permitiu a suspensão integral dos valores e, atualmente, esse abatimento pode ser variar de 25% a 50%, em períodos de 3 a 6 meses, tudo a depender do caso concreto.

Portanto, considerando a situação econômica da Autora demonstrada nos autos e, ainda, o princípio constitucional da razoabilidade e o direito social de moradia, é de se deferir à parte Autora tutela de urgência para que faça depósitos mensais no valor de R\$330,00, como requerido, por um período inicialmente estipulado de 6 (seis) meses.

Diante do exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA** requerida, para autorizar que a parte Autora faça o pagamento mensal das prestações habitacionais no valor de R\$330,00 (trezentos e trinta reais), por um período inicialmente estipulado de 6 (seis) meses, o que será reavaliado antes de findar este lapso de tempo, quando a Autora deverá demonstrar suas condições socioeconômicas.

Indefiro o pedido de suspensão do pagamento do seguro habitacional, que deverá ser pago normalmente, na forma em que contratado e em conjunto com o valor da prestação mensal.

Deixo de apreciar a gratuidade de justiça, pela falta da declaração de hipossuficiência e/ou concessão de poderes específicos na procuração, devendo a Autora recolher as custas processuais e/ou trazer aos autos o documento pertinente para análise do pedido da justiça gratuita. Se juntada a declaração exigida pela legislação, fica desde já deferida a benesse legal da isenção das despesas processuais.

Defiro o pedido id. 48597803, determinando que a secretaria promova ao necessário para desentranhamento da petição inicial constante do id. 48577109, que foi substituída pela apresentada no id. 48597816.



Cite-se e intime-se a Caixa Econômica Federal, determinando à Ré que cumpra esta decisão, tomando as providências necessárias para que a Autora possa fazer o pagamento mensal da prestação com valor reduzido e seguro diretamente à própria CEF, no prazo máximo de 15 dias, sob pena de multa de R\$500,00 (quinhentos reais) por dia de atraso, em favor da Autora.

Cópia deste despacho poderá servir de mandado/ofício, se o caso (link de acesso aos documentos dos autos: <http://web.trf3.jus.br/anexos/download/K31D49E6B0>).

Bauru, data da assinatura eletrônica.

Joaquim E. Alves Pinto
Juiz Federal

