



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE ALAGOAS  
Proc. nº 2009.80.00.1675-2**

Ação Civil Pública

Processo n.º 2009.80.00.1675-2

## **DECISÃO**

Trata-se de ação civil pública ajuizada pela Defensoria Pública da União em Alagoas contra a Caixa Econômica Federal, através da qual objetiva provimento jurisdicional, inclusive liminar, que obste a ré de proceder a cobrança do saldo residual dos contratos de financiamento habitacional, sem cobertura do fundo de compensação de variação salarial – FCVS -, após o pagamento das prestações devidas no período normal de amortização.

Esclarece a douta Defensoria que no início da década de 1990 a CEF celebrou numerosos contratos de adesão sem deles constar a cobertura do FCVS, mas sim a responsabilização do mutuário, após o pagamento das parcelas ajustadas, em adimplir eventual saldo residual.

Em tais contratos a cláusula do denominado “saldo devedor residual” está assim expresso:

“Na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo de amortização, o devedor fiduciante se obriga a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para este contrato, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DE ALAGOAS**  
**Proc. nº 2009.80.00.1675-2**

P. único. Será admitido o elastecimento do prazo em até 50% do inicialmente contratado, desde que não ultrapassado o prazo máximo de financiamento de amortização previsto para a operação, findo o qual, qualquer saldo residual remanescente deve ser pago com recursos próprios, na data de vencimento do último encargo mensal.”

A referenciada cláusula contratual, segundo a autora, colide com o princípio constitucional da proteção ao consumidor e com diversos preceitos da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor), eis que tem ensejado a cobrança de prestações abusivas, colidentes com o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos, conduzindo os mutuários a uma situação de insuportabilidade financeira, desaguando na perda do imóvel financiado e pago durante longos anos.

Postula, em suma, que seja liminarmente proclamada a nulidade da cobrança do “saldo residual” dos contratos sem cobertura do FCVS, após ultimado o pagamento das prestações, exonerando-os das cobranças abusivas que têm sido praticadas pela CEF.

Decido.

A legitimidade ativa da douta Defensoria Pública da União se me mostra reconhecida diante do art. 134 da Constituição Federal, regulamentado pela Lei Complementar nº 80/94, que estabelece como função institucional da mesma o patrocínio de direitos e interesses do consumidor lesado”. Nesse diapasão, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em acórdão relatado pelo eminente Ministro José Delgado, dispôs que esta corte “vem se posicionando no sentido de que, nos termos do art. 5º, II, da Lei 7.347/85 (com a redação dada pela Lei nº 11.448/87), a Defensoria Pública tem legitimidade



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DE ALAGOAS**  
**Proc. nº 2009.80.00.1675-2**

para propor a ação principal e a ação cautelar em ações civis públicas que buscam auferir responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (REsp 91 2849, 1ª Turma, julgado em 26/02/2008).

O problema contratual em epígrafe decorre dos contratos de mútuo habitacional celebrados no final da década de 80 e início 90, onde o FCVS não mais passou a constar dos contratos com a CEF. Nestes, inseriu-se a cláusula retrotranscrita, dispondo que, findo o pagamento das parcelas ajustadas, caso exista saldo devedor residual, não haverá quitação nem liberação da hipoteca, mas sim refinanciamento automático, com prazo em até o da metade do inicialmente pactuado.

Consoante se verifica, o dado temporal é de sumo relevo à apreciação inicial da questão. Tais contratos foram celebrados quando os direitos do consumidor estavam apenas genericamente proclamados no art. 5º, XXXII, da Constituição Federal, dispondo que “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”.

Tudo, àquela época, era incipiente em relação aos direitos do consumidor, prevalecendo ainda a vetusta idéia de que os contratos deveriam ser regidos pela fidelidade incondicional aos termos com que celebrado. Somente com o advento do Código do Consumidor (Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990) foi que a cultura privatista sofreu mitigação, introduzindo-se na teoria geral dos contratos institutos inteiramente novos, notadamente o que previa a nulidade das cláusulas abusivas, excessivamente onerosas e comprometedoras do equilíbrio econômico-financeira dos contratos.

A Caixa Econômica Federal, e os milhares de mutuários, ao firmarem tais contratos, aproximadamente há quase vinte anos, não tinham ainda amadurecido e refletido acerca da validade da cláusula do “saldo



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DE ALAGOAS**  
**Proc. nº 2009.80.00.1675-2**

residual” em face da nova sistemática jurídica de proteção dos contratos. Na realidade, ao longo destes anos, também os mutuários não manifestaram preocupação, atendo-se a averiguar a obediência a evolução do valor das prestações em face de seus rendimentos. Somente agora, com o fluir do tempo, atingindo-se vinte anos de pagamento das prestações do mútuo é que o problema contundentemente “explode”, pois os mutuários se vêm compelidos a praticamente celebrarem um novo contrato, com prestações encurtadas e, pior, em face do elevado saldo devedor, com valores bastante altos, com as respectivas cobranças feitas pela CEF de modo automático, em alguns casos comprometendo todos os rendimentos do mutuário.

O art. 51, IV, da Lei 8.078/90, ao dispor sobre as cláusulas contratuais “nulas de pleno direito”, prevê como tais aquelas que “estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”.

Na realidade, a inserção de tal cláusula em contratações feitas nestes últimos anos, em que a conscientização do consumidor e de seus órgãos protetivos assumiu notório prestígio e força social, não teria ocorrido, e, de igual modo, a execução de tal cláusula, na atmosfera de modernidade dos direitos consumeristas, se apresenta como algo vetusto e anacrônico, produto de uma época civilista inteiramente superada.

O direito à moradia acresce-se a todo este contexto, e em sendo a Caixa Econômica Federal a empresa estatal responsável pela atuação nas áreas de saneamento e habitação, verifica-se que a realidade agora é outra, não mais existindo atmosfera jurídico-constitucional que confira sobrevivência a denominada cláusula do “saldo residual”.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DE ALAGOAS**  
**Proc. nº 2009.80.00.1675-2**

O Egrégio Tribunal Regional Federal da 5ª Região, consoante acórdãos transcritos pela douta Defensoria Pública, assumiu posição radicalmente contrária a referenciada cláusula, notadamente por estabelecerem obrigações que colocam o mutuário em desvantagem exagerada, excessivamente onerosa, violando os preceitos contidos no art. 51, IV e § 1º, inciso III, da Lei 8.078/90, conforme externado pelo saudoso Desembargador Federal Petrúcio Ferreira (cf. fl. 20).

Analisando a questão sob o prisma do planejamento do sistema habitacional, e considerando as imperfeições com que os valores das prestações foram prognosticadas, o Desembargador Federal Francisco Cavalcanti, nos autos dos embargos infringentes na Apelação cível nº 177362-SE, assim se pronunciou:

“não é aceitável a imputação ao mutuário de todos os riscos que envolvem o negócio jurídico firmado, enquanto a instituição financeira fica salvaguardada de contínuas oscilações da economia e dos índices financeiros.”

“A cláusula do resíduo, da forma como atualmente evolui o saldo devedor, transforma mesmo o contrato de mútuo/compra e venda em contrato de aluguel perpétuo, haja vista que, não tendo o mutuário como saldar o débito residual, perderá o imóvel que acreditava estar adquirindo a cada prestação adimplida (cf. fl. 21).”

Registrando idêntica sensibilidade jurídica à questão, o Des. Federal Paulo Gadelha, na AC 339465-CE, assentou que “seria iludir o mutuário manter um contrato de financiamento com prestações reajustadas pelo mesmo índice aplicada ao seu salário, possibilitando-lhe assim a



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DE ALAGOAS**  
**Proc. nº 2009.80.00.1675-2**

satisfação dos encargos mensais por cerca de 20 anos ou mais para, ao final do prazo de amortização, findar este mutuário por perder o bem que tencionava adquirir, porque o saldo devedor foi reajustado por índice diverso, tornando a dívida impossível de ser paga pelos recursos auferidos de seu labor”.

Pronunciando-se enfaticamente acerca da nulidade da cláusula em epígrafe, a Des. Federal convocada Joana Carolina Lins Pereira assentou que “além da necessidade de exclusão da ‘série em gradiente’, também é de se incluir a cláusula de resíduo do contrato de mútuo. Tal mecanismo desvirtua não só a finalidade social do SFH, como inviabiliza a resolução do contrato, pela impossível solvabilidade que se instala com o resíduo devedor” (TRF – 5ª R, Pleno EIAC 180578-SE, DJ 30/05/06).

De igual modo entendo configurado o receio de dano irreparável, pois as cobranças unilaterais promovidas pela CEF passam inteiramente ao largo dos rendimentos atuais dos contratantes, desconsiderando-os totalmente, a ponto de as novas prestações assumirem valores altíssimos, comprometendo e até superando os rendimentos do adquirente. Tal postura, além de ilegal, implica profundo desassossego e desorganização da economia doméstica de milhares de famílias, expondo-as inclusive aos danos de uma execução extrajudicial e a inclusão em cadastros de inadimplentes.

Entendo, em suma, que o pleito liminar procede parcialmente, haja vista que as providências de declaração de quitação e liberação de hipoteca, por seus efeitos exaurientes, descabem neste juízo perfunctório.

Por todo o exposto, defiro parcialmente o pleito liminar, determinando que a Caixa Econômica Federal em Alagoas se abstenha de



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DE ALAGOAS**  
**Proc. nº 2009.80.00.1675-2**

proceder a cobrança de “saldo residual” dos mutuários na situação em epígrafe, residentes e domiciliados em Alagoas, que tenham adimplido todas as prestações de seus respectivos contratos, no período normal de amortização. Determino, ainda, que a CEF se abstenha de proceder à execução extrajudicial, bem como inscrever os mutuários em cadastros de inadimplentes, até ulterior deliberação.

Cite-se a CEF para o imediato cumprimento desta decisão e para apresentar contestação, no prazo legal.

Maceió, 07 de abril de 2009.

**Sérgio José Wanderley de Mendonça**  
Juiz Federal Titular da 2ª Vara