



Número: **5026181-97.2019.4.03.6100**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **10ª Vara Cível Federal de São Paulo**

Última distribuição : **11/12/2019**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Adimplemento e Extinção, Quitação, Transferência de Financiamento (contrato de gaveta), Hipoteca, Financiamento de Produto**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
[REDACTED] (AUTOR)		GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI (ADVOGADO) MARCELO DE ANDRADE TAPAI (ADVOGADO) JAIR CORREIA DE ALMEIDA (ADVOGADO)	
[REDACTED] (AUTOR)		GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI (ADVOGADO) MARCELO DE ANDRADE TAPAI (ADVOGADO) JAIR CORREIA DE ALMEIDA (ADVOGADO)	
[REDACTED] (REU)			
[REDACTED] (REU)		FABRICIO DOS REIS BRANDAO registrado(a) civilmente como FABRICIO DOS REIS BRANDAO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
25986 3951	31/08/2022 17:13	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO
JUIZADO ESPECIAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 5026181-97.2019.4.03.6100 / 10ª Vara Cível Federal de São Paulo

AUTOR: [REDACTED]

Advogados do(a) AUTOR: GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144, MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859,

SENTENÇA

Trata-se de ação de conhecimento, sob o procedimento comum, ajuizada por CINTIA ZACCARO MARQUES DE SÁ e FRANCISCO MARQUES DE SÁ em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objetivando o reconhecimento da prescrição referente à dívida pelos autores perante a CEF, por meio de “Contrato por Instrumento Particular de Mútuo com Obrigações e Hipoteca”, de modo que seja declarada a quitação do contrato e a consequente extinção da dívida principal e da garantia de hipoteca.

Relatam os autores que, em abril de 1994, firmaram “Instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações, com sub-rogação de ônus hipotecário” com o Sr. Marcos Costabile Barone, adquirindo a condição de cessionários do “Contrato por Instrumento Particular de Mútuo com Obrigações e Hipoteca”, firmado entre o cedente (Sr. Marcos) e a Caixa Econômica Federal, para fins de aquisição do apartamento nº 33, Edifício Célia III, sito à Rua José de Noronha, nº 20, Butantã, São Paulo/SP (doc. 2), matriculado sob o nº 61.977, perante o 18ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Aduzem, no entanto, que, apesar de quitarem regularmente as parcelas do financiamento, a CEF, em meados de 2019, encaminhou ao Sr. Marcos Costabile (cedente) uma notificação de cobrança referente às parcelas cujos vencimentos ocorreram entre 1999 a 2001.

Sustentam que a postura da CEF é contrária à lei, uma vez que a cobrança da dívida, cujo vencimento se deu em 2001, está coberta pela prescrição quinquenal.

Inicial acompanhada de procuração e documentos.

O exame do pedido de tutela de urgência antecipada foi postergado para apreciação após a contestação, em atenção aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Citada, a CEF apresentou sua contestação, alegando, preliminarmente sua ilegitimidade *ad causam*. No mérito, pugnou pela improcedência do pedido. No mesmo ato, a EMGEA informa haver comparecido voluntariamente no feito, integrando o polo passivo e pugnando pela improcedência dos pedidos (id 26893692).

O pedido de tutela de urgência antecipada foi indeferido, nos termos da



decisão id 282894593.

Réplica apresentada (id 39200394).

Negado provimento ao agravo de instrumento apresentado pelos autores (id 39990563).

É o resumo do necessário.

DECIDO.

Afasto as preliminares aventadas pela ré em contestação.

Não merece acolhida a alegação da Caixa Econômica Federal acerca de sua ilegitimidade passiva e a legitimidade da Empresa Gestora de Ativos – EMGEA para figurar, unicamente, no polo passivo da presente demanda na condição de detentora dos créditos relativos ao contrato.

A cessão dos créditos, nos termos da Medida Provisória n. 2.196/2001, não autoriza a substituição no polo passivo, mormente porque não houve prévio consentimento da parte adversária, conforme exige o § 1º do artigo 42 do Código de Processo Civil.

Aliás, verifica-se que o contrato em questão foi firmado com a Caixa Econômica Federal e, por conseguinte, malgrado tenha havido cessão de crédito do contrato de mútuo, deve somente a instituição financeira permanecer no polo passivo da ação.

A propósito, decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

Com relação à preliminar de ilegitimidade passiva ad causam, em virtude da cessão do crédito imobiliário discutido nos autos e dos seus acessórios à Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, não deve prosperar a pretensão da recorrente, porquanto, nas ações relativas a financiamentos imobiliários pelo SFH, esta Corte já firmou entendimento de que apenas a CEF é parte legítima para figurar no polo passivo (REsp 815.226/AM, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, DJ 22.5.2006, p. 272).

Assim, deve ser afastada a alegação de legitimidade *ad causam* da EMGEA como parte ré.

Todavia, tendo em vista ser cessionária dos créditos discutidos, admito sua intervenção na condição de assistente litisconsorcial, nos termos do art. 109, §2º, do CPC.

No que diz respeito à prescrição, prosperam as alegações da parte autora. Senão, vejamos.

A CEF defende a inoccorrência da prescrição, ao argumento de que, no presente caso, se aplicaria a norma constante do artigo 2.028 do Código Civil, *in verbis*:



Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Ocorre que, conforme ponderado quando da apreciação do recurso de agravo de instrumento apresentado pela parte autora, “qualquer discussão acerca do termo inicial do prazo prescricional para a cobrança de créditos parcelados tornou-se inócua diante da pacificação do entendimento do E. STJ no sentido de que mesmo diante do vencimento antecipado da dívida, subsiste inalterado o termo inicial do prazo de prescrição, no caso, o dia do vencimento da última parcela”.

Na referida decisão (id 39990565), elucidou-se, ainda, que, “o vencimento antecipado da dívida previsto contratualmente é uma faculdade do credor e não uma obrigatoriedade, de modo que não estando vencido o prazo fixado contratualmente não corre o prazo prescricional”.

Ora, considerando a data de vencimento da última parcela da dívida - **18/09/2010**, não há que se falar em fluência do prazo prescricional até referida data, restando evidente a impossibilidade de aplicação da norma constante do artigo 2.028 supramencionado (que pressupõe transcurso de prazo).

Quer dizer, como o termo inicial da contagem do prazo prescricional, no presente caso, corresponde a 18/09/2010, não incide a regra de transição prevista no artigo 2.028 do Código Civil.

E ainda que se analise a situação por meio da Escada Ponteana, fato é que as questões atinentes às consequências do contrato (entre as quais se pode citar o inadimplemento) se inserem no plano da eficácia, devendo ser aplicada a legislação vigente à prática do ato (*tempus regit actum*).

Nessa esteira, se o inadimplemento data de 1999, e a norma constante do artigo 2.028 do Código Civil (2002) determina a aplicação da normatização anterior apenas nos casos em que “já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada”, resta evidente que a normatização a ser aplicada é a do artigo 206, parágrafo 5º, inciso I do Código Civil de 2002:

Art. 206. Prescreve:

(...)

§ 5º Em cinco anos:

I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular; (...)

Tendo em vista que o vencimento da última parcela do contrato se deu em 2010, que a CEF teria o prazo de 05 anos para a cobrança de eventuais débitos relativos



ao contrato, e que apenas em 2019 se procedeu à notificação de cobrança dos autores, verifica-se que a dívida foi fulminada pela prescrição.

Oportuno, ainda, destacar que a CEF não logrou comprovar a ocorrência de nenhuma causa suspensiva ou interruptiva do lapso prescricional.

Em razão da prescrição, tem-se a extinção do contrato de financiamento, e, por conseguinte, do gravame que recaía sobre o imóvel (artigo 1.499 do Código Civil).

Pelo exposto, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **julgo PROCEDENTE** o pedido, para declarar a quitação do contrato de financiamento habitacional objeto da lide, reconhecendo a extinção da dívida e da garantia hipotecária.

Condene a CEF ao pagamento das custas processuais e de honorários de sucumbência, no importe de 10% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º do Código de Processo Civil.

Após o trânsito em julgado, oficie-se ao 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, para averbação do levantamento da hipoteca referente ao imóvel objeto da lide (matrícula 61.977).

Oportunamente, nada mais requerido, dê-se baixa e arquivem-se, observadas as formalidades legais.

Publique-se. Intimem-se.

