

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMID N°
5000790-96.2010.404.7113/RS**

AUTOR : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

RÉU : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

SENTENÇA

Trata-se de Ação Civil Pública, com pedido de antecipação de tutela, proposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, objetivando coibir suposta prática abusiva de 'venda casada' na contratação de financiamento habitacional.

De acordo com o autor, foi verificada a prática de 'venda casada' pela instituição financeira através da imposição de aquisição de produtos e serviços por ela fornecidos (título de capitalização, seguro habitacional, etc.) como condição para a celebração de contratos de financiamento habitacional realizados com recursos subsidiados pelo governo federal. Referiu que isso restou apurado nos autos dos procedimentos administrativos nº 1.29.012.000099/2007 e 1.29.012.000080/2009-37, através de depoimentos prestados por mutuários e questionários por eles preenchidos, importando em violação ao direito à informação, previsto no art. 6º, IV, CDC, além de constituir prática vedada no art. 39, I, CDC. Postulou a antecipação de tutela para: *'[A] seja determinado à CEF que se abstenha de exigir, condicionar ou impor a prática da cognominada venda casada, mediante o condicionamento da liberação de créditos de financiamentos habitacionais à aquisição de outros produtos ou serviços oferecidos pelo banco, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por evento constatado; [B] seja determinado à CEF a fixação de cartazes nas sedes da instituição financeira, a fim de esclarecer os beneficiários de créditos de financiamento habitacional que não há qualquer obrigatoriedade na aquisição de outros serviços oferecidos pelo Banco para a liberação dos créditos; [C] seja determinada a suspensão dos pagamentos das parcelas vincendas, mês a mês, dos produtos e serviços adquiridos pelos mutuários, tais como seguro de vida, título de capitalização, etc.'* Ao final, requereu a procedência da ação para o efeito de: *'[1] procedência dos pedidos efetuados em antecipação de tutela; [2] determinar à CEF que publique na imprensa escrita e falada resumo da decisão proferida, informando aos consumidores de que não há obrigatoriedade de aquisição de outros produtos e serviços do banco; [3] declarar a nulidade de todos os contratos acessórios/anexos firmados entre a CEF e os beneficiários de financiamentos nos últimos cinco anos, notadamente os que tiveram por objeto a contratação de outros produtos e serviços oferecidos pela instituição financeira ré, aos beneficiários de créditos habitacionais; [4] condenar a CEF em indenizar os beneficiários de créditos habitacionais, no período dos últimos cinco anos, que sofreram a imposição, por parte da instituição financeira, de aquisição de outros serviços para a liberação dos valores, na extensão dos danos patrimoniais sofridos em razão da prática abusiva combatida nesta ação,*

com a repetição do indébito por valor igual ao dobro do que os clientes pagaram pelos serviços, com fundamento no parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor (valores a serem apurados em liquidação, conforme artigos 97 e seguintes do Código de Defesa do Consumidor).'

O pedido de antecipação de tutela foi deferido (evento 3). Dessa decisão, o réu interpôs agravo de instrumento, o qual foi provido pela Corte Regional, para deferir o pedido de efeito suspensivo e determinar a instrução do processo.

A Caixa ofereceu contestação. Preliminarmente, arguiu a ilegitimidade ativa do Ministério Público Federal, a inadequação da via eleita e o litisconsórcio passivo necessário. Disse que esta ação trata-se, na verdade, de ação individual, camuflada de ação civil pública, para a qual o Ministério Público Federal não possui legitimidade ativa. Enfatizou que os direitos, objetos do pedido de tutela, são subjetivos individuais e determináveis, sendo estreme de dúvida a inadequação da ação civil pública. Requereu que fossem incluídos no pólo passivo da ação a União, a SUSEP - Superintendência de Seguros Privados, o BACEN, a Caixa Seguros e a Caixa Capitalização. No mérito, salientou que não pratica, não estimula e nem tolera a prática de imposição de 'venda casada' de produtos e/ou serviços em suas unidades. Registrou que, como em qualquer outro estabelecimento bancário, tem rotinas e programas e de estreitamento de relacionamento comercial com sua clientela, de desenvolvimento de estratégia de comercialização e oferecimento de produtos de forma a atender melhor as necessidades e demandas. Esclareceu que, nos contratos de financiamento habitacional, oferece redução na taxa de juros se o cliente aceitar promover o débito automático das prestações mensais em conta corrente ou se adquirir um outro produto ou serviço, não havendo nada de ilícito ou ilegal nisso, porquanto não é imposta ou colocada como condição para contratação. Argumentou pela inexistência de relação de consumo entre a instituição financeira e os mutuários do SFH. Alegou a inexistência de prova quanto à prática da 'venda casada', uma vez que a prova colhida nos procedimentos administrativos não foi submetida ao crivo do contraditório. Aduziu que o contrato de seguro é parte integrante do contrato de financiamento, nos moldes do art. 14 da Lei nº 4.380/64, de modo que os seguros obrigatórios não servem à configuração da 'venda casada'. Ademais, asseverou que não haveria comprovação de nenhum dano ao mutuário resultante da forma como é feita a contratação. No tocante à tutela antecipada, pleiteou sua revogação. Ao final, requereu o julgamento pela improcedência.

Houve réplica.

Foi indeferido o pedido de citação de outras empresas para comporem o polo passivo da lide, tendo a Caixa Econômica Federal agravado dessa decisão na forma retida.

O autor apresentou contrarrazões ao agravo retido.

A CEF informou que teve ciência do processo administrativo instaurado pelo *Parquet*.

Deferida da produção de prova oral, foram ouvidos o Gerente da Agência Bento Gonçalves da instituição ré e quatro testemunhas.

As partes apresentaram memoriais.

O Ministério Público Federal concluiu que restou suficientemente comprovada, tanto pela prova colhida no curso dos procedimentos administrativos quanto pela prova oral produzida em juízo, que a Caixa Econômica Federal praticou 'venda casada', condicionando a liberação de financiamento para aquisição da casa própria à contratação de algum outro serviço oferecido pelo agente financeiro. Requereu a antecipação dos efeitos da tutela e a procedência da ação.

A Caixa Econômica Federal enfatizou que o corpo gerencial e os empregados da instituição são instruídos a oferecerem os produtos da empresa à clientela, mas não a exigir ou colocar como condição para a aquisição de um produto ou serviço a 'venda casada' com outro. Concluiu, em resumo, que não há prova inequívoca de que a Caixa tenha praticado quaisquer atos de negociação que importem no reconhecimento de 'venda casada'. Postulou a improcedência do pedido inicial.

Vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório. Decido.

Preliminares

Legitimidade do MPF e adequação da via eleita

A questão da alegada ilegitimidade do Ministério Público Federal já foi apreciada pelo TRF, que afastou a argumentação da ré, nos autos do Agravo de Instrumento 5003946-91.2010.404.0000 (evento 18).

O Código de Defesa do Consumidor deixa claro que a defesa coletiva pode ser exercida em juízo, quanto se tratar de *interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum*, (art. 81, I, parágrafo único, inciso III), sendo para tal fim legitimado o Ministério Público (art. 82, I, c/c o art. 1º da Lei nº 7347/85 e art. 29, III da CF), especialmente em se tratando de direitos individuais homogêneos de grande interesse social, como é o caso dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH (ERESP 141491/SC, Rel. Ministro Waldemar Zveiter, DJU 1.08.00).

Quanto à aplicação do CDC, a Súmula nº 297 do STJ não deixa dúvidas: *'O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras.'* E o Supremo Tribunal Federal na ADIN 2591/DF entendeu: *'(...) não haver conflito entre o regramento do sistema financeiro e a disciplina do consumo e da defesa do consumidor (...).'* (Informativo STF nº 430, de 05 a 09 de junho de 2006).

Assim, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

Destarte, tratando-se de ação civil pública em que se debate ofensa ou não ao artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor o *Parquet* Federal é parte legítima para figurar no polo ativo e, em decorrência, adequada a via processual eleita.

Afasto as preliminares, portanto.

Litisconsórcio passivo

Conforme já referido nos autos, não há motivo para litisconsórcio passivo, pois o objeto da presente lide reside no cumprimento de determinação do CDC supostamente não observada pela Caixa Econômica Federal na condição de administradora dos recursos federais destinados à habitação, e não de invalidação ou desconstituição de atos praticados pela Caixa Seguros S/A, Caixa Consórcios S/A, União Federal, SUSEP e BACEN.

Rejeito, pois, essa preliminar.

Mérito

O Código de Defesa do Consumidor (art. 39, I) considera abusiva a prática da chamada venda casada, hipótese em que ao consumidor não resta outra alternativa senão adquirir o serviço que está embutido naquele que efetivamente almeja de forma impositiva pelo fornecedor, própria dos contratos de adesão.

Cito o art. 39, do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos e serviços, dentre outras práticas abusivas:

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos.

As provas colhidas em sede de inquérito civil e as produzidas em juízo deixaram claro que houve um condicionamento da liberação do financiamento à compra de demais produtos do Banco, e não simplesmente uma sinalização no sentido de que a liberação do financiamento seria mais fácil.

Diante desses elementos, evidenciou-se que a conduta da ré em exigir dos clientes a obrigatoriedade de contratar outros serviços juntamente com o financiamento habitacional, compelindo-os a adquirir prestação de serviço não solicitada, **configura a prática de 'venda casada'**, expressamente vedada pelo CDC, em seu art. 39, inciso I, da Lei n.º 8.137/90.

A testemunha Everaldo Zanandrea afirmou que foi compelida a anuir com algum outro produto oferecido pela ré como condição à liberação do financiamento solicitado, tendo optado pelo título de capitalização porque era mais barato.

Veja-se parte do depoimento da testemunha (evento 86):

(...)

JUIZ: *O senhor teve que comprar um título para eles liberarem o empréstimo?*

TESTEMUNHA: *Sim.*

JUIZ: *Que empréstimo que o senhor foi fazer?*

TESTEMUNHA: *Financiei uma casa.*

JUIZ: *Casa própria?*

TESTEMUNHA: *É, própria.*

JUIZ: *E eles queriam que o senhor comprasse algum título?*

TESTEMUNHA: *Sim.*

JUIZ: *Que título?*

TESTEMUNHA: *Mas, olha, acho que foi a de concorrer alguma coisa, assim.*

JUIZ: *Título de capitalização?*

TESTEMUNHA: *É, acho que sim, acho que era.*

JUIZ: *E sem comprar esse título, o senhor não obteria o empréstimo?*

TESTEMUNHA: *Não, não, tinha que comprar alguma coisa.*

JUIZ: *É, eles exigiam isso?*

TESTEMUNHA: *Sim, eles deram bastante tipo, uns cinco ou seis, podia escolher, mas algum tinha que pegar sim.*

(...).

MPF: *Seu Everaldo, o senhor prestou um depoimento anteriormente no Ministério Público Federal, na procuradoria da República, o senhor está lembrado disso?*

TESTEMUNHA: *Sim.*

MPF: *O senhor diz, assim: 'em agosto de 2007, que efetivamente firmou contrato de financiamento com a Caixa, aproximadamente em agosto de 2007, que o valor contratado foi de R\$ 34.000 reais, afirma que na ocasião da contratação foi obrigado a contratar um seguro em caso de inadimplência, refere ainda que foi obrigado a escolher entre dois planos fornecidos pela caixa, caso contrário o valor não seria liberado. Afirma que diante disso efetuou um título de capitalização, porque era mais barato, no valor de duzentos reais, que o depoente questionou a Caixa afirmando que não gostaria de contratar o título de capitalização, tendo sido informado que se não contratasse o crédito não seria liberado. Informa que atualmente ainda efetua os pagamentos do financiamento habitacional,. Que a liberação do financiamento demorou por volta de quatro meses. Que a casa que o depoente comprou estava de reforma, mas que em cada vistoria realizada pela Caixa em torno de quatro ou cinco eram cobradas quarenta e cinco reais que eram pagos na Caixa.' O senhor confirma isso, então, com relação ao título de capitalização também?*

TESTEMUNHA: *Hã, hã.*

MPF: *Foi uma exigência da Caixa?*

TESTEMUNHA: *Sim, cada vez que eles iam lá tinha que pagar a taxa.*

MPF: *Mas com relação ao título de capitalização, foi uma exigência para liberar o valor?*

TESTEMUNHA: *Sim.*

MPF: *Se não fosse feito não iam liberar o valor?*

TESTEMUNHA: *Não, alguma coisa tinha que pegar.*

MPF: *Isso foi dito pela Caixa?*

TESTEMUNHA: *É, pelo financiamento.*

(...).

A testemunha Nobrelina de Freitas Romani confirmou na audiência que '*... uma pessoa que se identificou como Carla, funcionária da Caixa Econômica Federal, ligou para a depoente comunicando que o financiamento havia sido aprovado no valor de R\$54.000,00 e pedindo para que a depoente fosse até à agência para assinar o contrato, abrir uma conta corrente e iniciar o pagamento de um título de capitalização no valor de R\$100,00, transferência de recebimento do benefício de aposentadoria, etc.*'

Narrou, ainda, que, além da prestação do financiamento, foi-lhe exigido o pagamento do valor de R\$ 100,00 mensais atinentes a um título de capitalização, apresentando, na ocasião, a proposta de aquisição do título de capitalização, acostada aos autos (evento nº 81, comp3). Senão vejamos:

(...).

MPF: *(...).* *O que interessa nesse depoimento dona Nobrelina, que eu li pra senhora aqui, em vários momentos foi mencionado que junto com a prestação que a senhora iria pagar de financiamento, a senhora teria que pagar R\$100,00 de título de capitalização.*

TESTEMUNHA: *Sim.*

(...).

MPF: *A senhora chegou pagar, então, R\$100,00 como título de capitalização?*

TESTEMUNHA: *Sim.*

(...).

Assim, restou demonstrado que a contratação dos títulos de capitalização era condição para a concessão do financiamento.

A toda evidência, o Sr. Gilmar Nepomoceno de Almeida não teve seu financiamento liberado porque se negou a adquirir qualquer dos serviços oferecidos em conjunto.

Transcrevo parte do depoimento da testemunha:

(...).

JUIZ: *Eles exigiram alguma aplicação, algum título de capitalização para o senhor contrair esse empréstimo?*

TESTEMUNHA: *Hã, hã.*

JUIZ: *Isso era uma condição para contrair o empréstimo?*

TESTEMUNHA: *Isso, seguro de vida e título de capitalização.*

(...).

TESTEMUNHA: *Isso, eu fui lá para assinar o contrato e aí eu só assinaria o contrato se eu fizesse o seguro de vida e o título de capitalização. Como eu não quis optar por esses dois serviços eu não tive o crédito liberado.*

JUIZ: *Não teve?*

TESTEMUNHA: *Não.*

JUIZ: *Aí não teve empréstimo?*

TESTEMUNHA: Não tive empréstimo por esses dois motivos. O meu crédito estava aprovado, só não foi liberado por esses motivos.

(...).

MPF: O senhor disse que o senhor não conseguiu o empréstimo para comprar o apartamento porque se negou a adquirir o seguro e o título de capitalização.

TESTEMUNHA: Isso, exatamente.

MPF: Eu quero que o senhor me diga o seguinte: o senhor já tinha passado toda a documentação, já estava pronto o contrato para ser assinado?

TESTEMUNHA: Sim, o contrato estava pronto, só que não em minhas mãos, estava nas mãos deles.

MPF: Em mãos da Caixa?

TESTEMUNHA: Isso.

MPF: Está, e aí o senhor disse que o senhor não ia comprar o título de capitalização.

TESTEMUNHA: Isso, eu disse que eu não queria fazer o título de capitalização e nem o seguro de vida, porque para mim não era viável.

MPF: Perfeito, e aí o que foi dito para o senhor?

TESTEMUNHA: Foi dito para mim que, se eu não fizesse, eu não teria o crédito liberado, que a Caixa não me liberaria.

(...).

Já a testemunha Sônia Maria Salvallaggio foi categórica ao afirmar que não lhe foi facultada a opção de contratação da seguradora quando da realização do financiamento habitacional.

A propósito:

(...).

MPF: Lá também a senhora referiu que a senhora teve um seguro de vida também que foi contratado. A senhora recorda disso?

TESTEMUNHA: Sim. O seguro de vida também está junto pra liberação do empréstimo. Isso vem em pacote fechado junto o seguro de vida também. Tem o seguro de vida. Inclusive, é descontado todos os meses na prestação da casa própria.

MPF: Certo. Lhe deram opção de contratação dessa seguradora?

TESTEMUNHA: Não.

MPF: Não?

TESTEMUNHA: Não.

(...).

No tocante à contratação de seguro no âmbito do SFH, não se desconhece que o DL 73/66 determina, em seu art. 20, 'd', a obrigatoriedade do seguro de bens dados em garantia de empréstimos ou financiamentos de instituições financeiras públicas. Entretanto, em decisão prolatada pelo STJ em recurso repetitivo, restou pacificado que o mutuário tem a **faculdade** de escolher a seguradora para fins de contratação do seguro habitacional, conforme se verifica no aresto abaixo colacionado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TAXA REFERENCIAL (TR). LEGALIDADE. SEGURO HABITACIONAL. CONTRATAÇÃO OBRIGATÓRIA COM O AGENTE FINANCEIRO OU POR SEGURADORA POR ELE INDICADA. VENDA CASADA CONFIGURADA.

(...)

1.2. 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.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

(REsp 969129/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/12/2009, DJe 15/12/2009)

Por elucidativo, transcrevo parte do voto do Ministro Relator (REsp 969.129), a qual adoto como razão de decidir:

'3. Da cobrança do seguro habitacional

3.1. O seguro habitacional é exigência presente no Sistema Financeiro da Habitação desde sua origem, a qual assentou-se, por primeiro, no art. 14 da Lei n.º 4.380/64, que estava assim redigido: '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'.

Nessa espécie de seguro, há, basicamente, duas formas de cobertura, quais sejam, as chamadas 'MIB' (morte e invalidez permanente) e 'DFI' (danos físicos no imóvel), que, como os próprios nomes indicam, são coberturas de quitação total ou parcial do saldo devedor, em casos de, respectivamente, morte ou invalidez permanente e prejuízos decorrentes de danos no imóvel, como, por exemplo, incêndio, explosão, desmoronamento (Circular SUSEP 08/95).

A celeuma que emerge da contratação obrigatória do seguro habitacional (além daquela relativa à forma de seu reajuste), no que interessa para o caso posto em julgamento, decorre do confronto entre o art. 14 da Lei n.º 4.380/64 e o art. 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor (CDC), que se encontra com a seguinte redação:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

São duas as proibições estampadas no dispositivo, quais sejam, a de condicionar a aquisição de um produto ou serviço à aquisição de outro, a chamada 'venda casada', e a de limitação quantitativa na aquisição de determinado produto.

A vedação à 'venda casada', em realidade, reafirma, no âmbito das relações de consumo, o antigo preceito do direito dos contratos, relativo a liberdade contratual, cujas faculdades a ele inerentes podem ser assim enumeradas: 'a) a liberdade de contratar ou deixar de contratar; b) a liberdade de negociar e determinar o conteúdo do contrato; c) a liberdade de celebrar contratos atípicos; d) a liberdade de escolher; e) a liberdade de escolher o outro contratante; f) a liberdade de agir por meio de substitutos; g) a liberdade de forma' (Orlando Gomes. Apud. NERY Junio, Nelson. Código civil comentado. 6ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 499/500).

No âmbito dos contratos bancários em geral, e especialmente no Sistema Financeiro da Habitação, a vedação à 'venda casada' deve ser, com maior razão, combatida, tendo em vista que se está diante de contratos de adesão, com mutuários cuja hipossuficiência é manifesta.

Assim, muito embora o seguro habitacional seja uma exigência legal - e mesmo um benefício tanto para o mutuário quanto para o sistema, porquanto, a um só tempo, confere maior garantia a ambos, barateando, em última análise, o custo do financiamento, tendo em vista a redução dos riscos -, deve ser observada, na contratação deste seguro, a absoluta liberdade contratual, a qual, se já era reconhecida pela legislação comum, ganhou reforço com a edição do Código de Defesa do Consumidor.

Diante da exigência contida no art. 14 da Lei n.º 4.380/64, tornou-se comum a contratação casada do seguro habitacional junto ao próprio agente financeiro, e, na generalidade dos casos, por seguradora pertencente ao próprio grupo econômico do financiador.

Porém, o que a lei prevê é a obrigatoriedade do seguro habitacional, e não uma contratação obrigatória desse seguro com o agente financeiro, prática hodierna que, à toda evidência, vulnera as garantias legais e constitucionais dos consumidores, configurando, de fato, a 'venda casada' a que alude o art. 39, inciso I, do CDC.

Esta Corte Superior possui entendimento pacífico sobre o tema, na esteira do acórdão paradigma de relatoria da e. Ministra Nancy Andrighi, cuja ementa ora se transcreve:

SFH. SEGURO HABITACIONAL. CONTRATAÇÃO FRENTE AO PRÓPRIO MUTUANTE OU SEGURADORA POR ELE INDICADA. DESNECESSIDADE. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. VENDA CASADA.

- Discute-se neste processo se, na celebração de contrato de mútuo para aquisição de moradia, o mutuário está obrigado a contratar o seguro habitacional diretamente com o agente financeiro ou com seguradora por este indicada, ou se lhe é facultado buscar no mercado a cobertura que melhor lhe aprouver.

- O seguro habitacional foi um dos meios encontrados pelo legislador para garantir as operações originárias do SFH, visando a atender a política habitacional e a incentivar a aquisição da casa própria. A apólice colabora para com a viabilização dos empréstimos, reduzindo os riscos inerentes ao repasse de recursos aos mutuários.

- Diante dessa exigência da lei, tornou-se habitual que, na celebração do contrato de financiamento habitacional, as instituições financeiras imponham ao mutuário um seguro administrado por elas próprias ou por empresa pertencente ao seu grupo econômico.

- A despeito da aquisição do seguro ser fator determinante para o financiamento habitacional, a lei não determina que a apólice deva ser necessariamente contratada frente ao próprio mutuante ou seguradora por ele indicada.

- Ademais, tal procedimento caracteriza a denominada 'venda casada', expressamente vedada pelo art. 39, I, do CDC, que condena qualquer tentativa do fornecedor de se beneficiar de sua superioridade econômica ou técnica para estipular condições negociais desfavoráveis ao consumidor, cerceando-lhe a liberdade de escolha.

Recurso especial não conhecido.

(REsp 804.202/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2008, DJe 03/09/2008)

Por outro lado, não se mostra como empecilho ao sistema a contratação do seguro habitacional com empresa diversa, como bem ressaltado no voto do aludido acórdão, uma vez que:

'A comprovação da cobertura exige tão-somente a apresentação da respectiva apólice, o que, aliás, pode condicionar a própria validade do contrato de mútuo, de maneira a garantir que o negócio não se perfectibilize sem a efetiva contratação do seguro habitacional.

Também inexistente ofensa à cláusula securitária, visto que não é a contratação do seguro que está sendo facultada, mas apenas a escolha da seguradora.

Não se vislumbra, portanto, nenhum óbice a que o mutuário celebre seguro habitacional com a seguradora que melhor lhe aprouver, desde que a apólice apresente as coberturas exigidas pela legislação do SFH'.

Tanto é assim, que a legislação mais recente sobre o tema prevê a possibilidade de contratação com seguradora escolhida pelo próprio consumidor.

Nesse sentido, é a previsão do art. 2º da M.P. 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, com a redação dada pela recente Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009:

art. 2º 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.

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, uma quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput;

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.

§ 2º Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros.

§ 3º Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o caput, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos Fundos.

Na mesma linha do entendimento inaugurado no REsp 804.202/MG, de relatoria da e. Ministra Nancy Andrighi, sobrevieram várias decisões monocráticas no mesmo sentido: REsp 605.528, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES; REsp 1.037.250, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR; Ag 1.119.686, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA; REsp 776.389, Rel. Ministro SIDNEI BENETI; REsp 512.416, Rel. Ministro PAULO FURTADO; REsp 751.876, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA; e, das Turmas de Direito Público, REsp 1.016.559, Rel. Ministro LUIZ FUX.

3.2. Nos termos da fundamentação exposta, e em observância à jurisprudência já consolidada, a tese a ser encaminhada, para efeitos do art. 543-C, é a seguinte:

***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.'* (grifei)**

Assim, considero abusiva a imposição da contratação do seguro diretamente com o agente financeiro ou com seguradora por este indicada, devendo ser facultado ao mutuário escolher a cobertura do seguro habitacional obrigatório.

A testemunha Sônia relatou que foi compelida a fazer o seguro habitacional e que não foi oportunizada a opção de contratação de seguradora, configurando venda casada a prática do agente financeiro no caso dos autos.

Não é demais dizer que na concessão do financiamento imobiliário a CEF atua como gestora dos recursos para o atendimento da finalidade da política governamental de habitação, e não como banco privado, em que impera a necessidade de venda de produtos para a obtenção de lucro.

Outrossim, não é possível fazer distinção entre interessados na obtenção do financiamento imobiliário, pelo só fato de serem clientes da instituição, oferecendo a eles taxas de juros menores do que cobrados de não clientes, pois isto implica em afronta ao art. 5º, *caput*, da CF/88, dado o caráter de relevância social do SFH.

Portanto, há provas suficientes de que a ré tentou se beneficiar da sua condição superior frente aos consumidores exigindo a contratação de título de capitalização como condição para o financiamento habitacional e não facultando aos mutuários a opção da escolha da seguradora, para fins de seguro

habitacional, o que importa em violação ao direito à informação, previsto no art. 6º, IV, CDC, além de constituir prática vedada no art. 39, I, CDC.

Quanto ao pedido de antecipação de tutela, está presente o requisito do *fumus boni iuris*, em razão do reconhecimento da ocorrência da 'venda casada'. Já o perigo da demora consubstancia-se na possibilidade de inúmeros consumidores serem compelidos, enquanto perdurar a presente ação, a adquirirem produtos e serviços do banco réu pelo só fato de pleitearem e obterem financiamento para aquisição da casa própria.

Assim, a necessidade da medida liminar se torna premente, porque se evitará a ocorrência de dano, que se não afastado, implicará na total ineficácia da tutela requerida.

Deste modo, tenho que a exigência de que o Banco réu se abstenha de exigir, condicionar ou impor a chamada 'venda casada', como condição para liberação de financiamentos habitacionais, é medida que se impõe. Para tanto, mister sejam afixados cartazes nas agências da CEF que atendem a esta Subseção Judiciária.

Por outro lado, entendo desnecessária a publicação na imprensa acerca desta determinação, já que esta só se faria necessária em caso de comprovada ineficácia do provimento ora deferido.

Quanto ao pedido 'C', veiculado em antecipação de tutela, e aos pedidos finais '3' e '4', não há como os acolher, porque não foi possível individualizar cada pessoa atingida. Neste ponto, o direito coletivo em jogo é o individual homogêneo, fazendo-se necessário analisar, caso a caso, se realmente houve a imposição da contratação de seguro ou título de capitalização.

Não se mostra viável, na presente ação coletiva, anular todos os contratos firmados pela ré, mesmo aqueles em que foi contratada a seguradora da Caixa. Se, por um lado, é ilícita a imposição da contratação, por outro lado tem que ser apurado, de forma individualizada, se havia opção de seguro mais em conta mercado. Porque a contratação de seguro não é faculdade do mutuário, mas imposição legal. O equívoco está em compelir a contratação da seguradora da ré.

O mesmo vale a respeito do título de capitalização. Tem que restar demonstrado que não houve interesse na contratação por parte de cada mutuário.

O caso seria de condenação em danos morais coletivos, ante a existência de cobrança indevida. Mas, à mingua de pedido neste sentido, não pode haver a condenação, sob pena de ser proferida sentença *ultra petita*.

Dispositivo

Ante o exposto:

1) **antecipo parcialmente os efeitos da tutela pretendida** para determinar à Caixa Econômica Federal: **a)** que se abstenha de exigir, condicionar ou impor a prática da cognominada 'venda casada', mediante o condicionamento da liberação de créditos de financiamentos habitacionais à aquisição de outros produtos ou serviços oferecidos pelo Banco, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por evento constatado; **b)** a fixação de cartazes nas sedes da instituição financeira que atendem a esta Subseção Judiciária a fim de esclarecer os beneficiários de créditos de financiamento habitacional que não há qualquer obrigatoriedade na aquisição de outros serviços oferecidos pelo Banco para a liberação dos créditos. Os cartazes devem ter as dimensões mínimas de 60 centímetros de altura e 40 centímetros de largura, e serem afixados em número mínimo de 2 (dois) por andar de cada agência, em local amplamente visível ao público;

2) rejeito as preliminares arguidas e, confirmando a antecipação de tutela ora concedida, **julgo parcialmente procedentes** os pedidos para determinar à Caixa Econômica Federal que se abstenha de exigir, condicionar ou impor a prática da cognominada venda casada, mediante o condicionamento da liberação de créditos de financiamentos habitacionais à aquisição de outros produtos ou serviços oferecidos pelo Banco; bem como para determinar que a Caixa fixe cartazes nas sedes da instituição financeira que atendem a esta Subseção Judiciária a fim de esclarecer os beneficiários de créditos de financiamento habitacional que não há qualquer obrigatoriedade na aquisição de outros serviços oferecidos pelo Banco para a liberação dos créditos, nos termos da fundamentação.

Os valores eventualmente pagos a título de multa cominatória deverão ser recolhidos ao Fundo de Defesa de Direitos Difusos, como requerido.

Sem custas e honorários, pois além da disciplina própria da Ação Civil Pública nesse particular, caracterizou-se sucumbência recíproca, suficiente a isentar a demandada no que toca aos referidos encargos.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Bento Gonçalves, 03 de outubro de 2011.

Marcos Eduarte Reolon
Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena

Documento eletrônico assinado por **Marcos Eduarte Reolon, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.jfrs.jus.br/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **7326682v5** e, se solicitado, do código CRC **A542AEBD**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Marcos Eduarte Reolon

Data e Hora: 04/10/2011 14:39