



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal Regional Federal da 3ª Região  
2ª Turma

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL (199) Nº 5033457-14.2021.4.03.6100 RELATOR: Gab. 06 - DES. FED. CARLOS FRANCISCO  
PARTE AUTORA: -----, -----  
Advogado do(a) PARTE AUTORA: ANDRE CASTILHO - SP196408-A PARTE  
RE: ----- OUTROS PARTICIPANTES:



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal Regional Federal da 3ª Região  
2ª Turma

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL (199) Nº 5033457-14.2021.4.03.6100 RELATOR: Gab. 06 - DES. FED. CARLOS FRANCISCO  
PARTE AUTORA: -----, ----- Advogado do(a) PARTE AUTORA: ANDRE CASTILHO - SP196408-A PARTE RE: DIRETOR  
SUPERINTENDENTE DA -----, -----

OUTROS PARTICIPANTES:

**RELATÓRIO**

**O Exmo. Sr. Desembargador Federal CARLOS FRANCISCO (Relator):** Trata-se de remessa necessária em face de sentença que, em mandado de segurança, julgou procedente o pedido da parte autora de liberação do saldo existente em sua conta vinculada do FGTS para a amortização do saldo de financiamento imobiliário contraído fora do SFH.

Sentença de procedência do pleito autoral (id 274224956).

Manifestação do Ministério Público Federal pelo regular prosseguimento do feito (id 274356320).

É o breve relatório. Passo a decidir.



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal Regional Federal da 3ª Região  
2ª Turma

REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL (199) Nº 5033457-14.2021.4.03.6100 RELATOR: Gab. 06 - DES. FED. CARLOS FRANCISCO  
PARTE AUTORA: -----, ----- Advogado do(a) PARTE AUTORA: ANDRE CASTILHO - SP196408-A PARTE RE: DIRETOR  
SUPERINTENDENTE DA -----, -----

OUTROS PARTICIPANTES:

VOTO

**O Exmo. Sr. Desembargador Federal CARLOS FRANCISCO (Relator):** A possibilidade de levantamento do FGTS para liquidação ou amortização de saldo devedor decorrente de financiamento imobiliário está prevista expressamente no art. 20, V, VI e VI da Lei nº 8.036/1990:

*Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:*

(...)

*V - pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que:*

*a) o mutuário conte com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;*

*b) o valor bloqueado seja utilizado, no mínimo, durante o prazo de 12 (doze) meses;*

*c) o valor do abatimento atinja, no máximo, 80 (oitenta) por cento do montante da prestação;*

*VI - liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, dentre elas a de que o financiamento seja concedido no âmbito do SFH e haja interstício mínimo de 2 (dois) anos para cada movimentação;*

*VII – pagamento total ou parcial do preço de aquisição de moradia própria, ou lote urbanizado de interesse social não construído, observadas as seguintes condições:*

*a) o mutuário deverá contar com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou empresas diferentes;*

*b) seja a operação financiável nas condições vigentes para o SFH;*

*(...)*

Registre-se a vedação trazida pelo §17, do mesmo art. 20 da Lei nº 8.036/1990, que impede a movimentação da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V, VI e VII desse artigo, nas operações firmadas, a partir de 25/06/1998, no caso em que o adquirente já seja proprietário ou promitente comprador de imóvel localizado no Município onde resida, bem como no caso em que o adquirente já detenha, em qualquer parte do País, pelo menos um financiamento nas condições do SFH.”

A meu ver, o rol acima mencionado é taxativo mas não exaustivo, comportando excepcional ampliação por interpretação teleológica, considerando especialmente o caráter social do FGTS e o escopo de amparar o trabalhador em momentos de necessidade, mormente no tocante ao provimento de recursos destinados à moradia, direito fundamental social previsto no art. 6º, da Constituição.

Assim, é de se permitir a liberação dos valores em circunstâncias outras que não apenas aquelas enumeradas em seu art. 20 da Lei nº 8.036/1990. É desproporcional que trabalhador, dispondo de saldo em conta vinculada ao sistema fundiário, não possa lançar mão de tal valor para amortização de financiamento habitacional. Atende a finalidade da lei o levantamento do saldo do FGTS para amortização de financiamento de imóvel destinado à casa própria, mesmo quando feito fora do âmbito do SFH.

À vista de tais considerações, a jurisprudência firmou entendimento no sentido de admitir o levantamento do saldo da conta vinculada do FGTS, mesmo nos contratos de mútuo realizados fora do Sistema Financeiro da Habitação, desde que o mutuário preencha os requisitos do art. 20, incisos VI e VII, alíneas “a” e “b” da Lei nº 8.036/1990, bem como do art. 35, VII, alínea “b”, do Decreto nº 99.684/1990, quais sejam: a) tratar-se de imóvel destinado à moradia própria; b) que o requerente não seja mutuário do SFH e nem proprietário de outro imóvel na localidade; e, c) possuir vinculação com o FGTS há mais de três anos.

Na esteira do entendimento acima explanado, destaca-se o seguinte precedente do E. STJ, nos autos do RESP 201100971547, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJE DATA: 14/06/2011:

*ADMINISTRATIVO. FGTS. ART. 20 DA LEI N. 8.036/90. HIPÓTESES DE LEVANTAMENTO DOS VALORES DEPOSITADOS NA CONTA VINCULADA AO FUNDO. ROL EXEMPLIFICATIVO. POSSIBILIDADE DE SAQUE, EM CASO DE REFORMA DE IMÓVEL, AINDA QUE NÃO FINANCIADO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PRECEDENTES.*

**INTERPRETAÇÃO QUE ATENDE AOS PARÂMETROS CONSTITUCIONAIS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. RECURSO ESPECIAL NÃO**

**PROVIDO.** 1. A quaestio iuris gira em torno da verificação das hipóteses de levantamento de valores depositados em conta vinculada ao FGTS, de acordo com o art. 20 da Lei n. 8.036/90. A ----- alega que é incabível a utilização de saldo do FGTS para pagamento de reforma de imóvel não financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação, já que o rol de hipóteses de saque estaria previsto em numerus clausus. 2. Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça já assentou que o art. 20 da Lei n. 8.036/90 apresenta rol exemplificativo, por entender que não se poderia exigir do legislador a previsão de todas as situações fáticas ensejadoras de proteção ao trabalhador, mediante a autorização para levantar o saldo de FGTS. Precedentes. partindo dessa premissa, dois outros pontos devem ser resolvidos in casu. 3. Primeira questão. Esta Superior Corte tem entendimento firmado de que, com base no art. 35 do Decreto n. 99.684/90, que regulamentou o art. 20 da Lei n. 8.036/90, permite-se utilizar o saldo do FGTS para pagamento do preço de aquisição de moradia própria, ainda que a operação tenha sido realizada fora do Sistema Financeiro da Habitação, desde que se preencham os requisitos para ser por ele financiada. Precedentes. 4. Segunda questão. O caso concreto trata de situação ainda mais específica: utilização do FGTS para reformar imóvel adquirido fora do SFH. 5. O ponto de partida, certamente, deve ser a letra da lei, não devendo, contudo, ater-se exclusivamente a ela. De há muito, o brocardo in claris cessat interpretatio vem perdendo espaço na hermenêutica jurídica e cede à necessidade de se interpretar todo e qualquer direito a partir da proteção efetiva do bem jurídico, ainda que eventual situação fática não tenha sido prevista, especificamente, pelo legislador. Obrigação do juiz, na aplicação da lei, em atender aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum (art. 5º da Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro). Mas, quando a lei não encontra no mundo fático suporte concreto na qual deva incidir, cabe ao julgador integrar o ordenamento, mediante analogia, costumes e princípios gerais do direito. 6. A matriz axiológica das normas, ao menos a partir da visão positivista, é o conjunto de regras elencadas na Constituição, entendida como o ápice do que se entende por ordenamento jurídico. Mais ainda: sob a ótica póspositivista, além das regras constitucionalmente fixadas, devem-se observar - antes e sobretudo - os princípios que, na maioria das vezes, dão origem às próprias regras (normogênese). Logo, é da Constituição que devem ser extraídos os princípios que, mais que simples regras, indicam os caminhos para toda a atividade hermenêutica do jurista e ostentam caráter de fundamentalidade. 7. Na resolução do caso concreto, os princípios se aproximam mais dos ideais de justiça (Dworkin) e de direito (Larenz), sendo imprescindível que se os busquem em sua fonte primordial: a Constituição. O primeiro deles - a dignidade da pessoa humana (art. 1º da CF/88) -, é considerado, mesmo, um sobreprincípio, já que constitui não só um norte para a produção e aplicação de novas regras, mas fonte comum a todos os demais princípios. A partir da dignidade da pessoa humana, a Carta Magna elencou inúmeros outros direitos, nos arts. 5º e 6º, este último que engloba a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados. Ainda mais especificamente, a CF/88 garante como direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, entre outros que visem à melhoria de sua condição social, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. 8. Técnicas de interpretação constitucional. Tais dispositivos devem ser lidos em conjunto, visando à realização ótima de todos os bens e valores da Constituição e, ao mesmo tempo, não negar nenhum deles (princípio da concordância prática), e objetivando a unidade do Texto Fundamental, já que as normas constitucionais não são isoladas, mas preceitos integrados em um sistema unitário. Além disso, o direito à moradia e ao FGTS (como mecanismo de melhoria da condição social do sujeito jurídico), visam, não a outra

*finalidade, mas à direta e efetiva garantia da dignidade da pessoa humana, solução que atende à eficácia integradora da Constituição. Ainda mais: à luz do princípio da proporcionalidade em sentido estrito, a ponderação dos bens jurídicos em questão revela que não há como prosperar o argumento de que o FGTS (direito do trabalhador) não pode ser utilizado para a reforma de imóvel destinado ao atendimento de uma proteção constitucional (direito à moradia), em consonância com o sobreprincípio da dignidade da pessoa humana, simplesmente pelo fato de que a legislação infraconstitucional não previu especificamente essa hipótese. 9. Interpretação teleológica da Lei n. 8036/90: admitiu-se o levantamento dos valores de FGTS, nas hipóteses em que algum direito fundamental do fundiário estivesse comprometido, por exemplo: suspensão ou interrupção do contrato laboral (direito ao trabalho), acometimento de doença grave (direito à saúde) e mesmo a garantia do pagamento de prestações de financiamento habitacional (direito à moradia). 10. Reformas que visam à substituição de paredes de madeira por de alvenaria e instalação de redes elétrica, hidráulica e sanitária, além de consistirem benfeitorias extremamente necessárias à conservação (Código Civil, art. 96, § 3º) e normal uso do bem imóvel, visam à concretização das garantias constitucionalmente previstas de moradia, segurança e saúde. Ou seja: objetivam conceder aos recorridos existência digna, conforme lhes garante a Carta Magna. 11. Por isso, têm direito ao saque do FGTS, ainda que o magistrado deva integrar o ordenamento jurídico, em razão de lacuna na Lei n. 8.036/90, com base nos princípios de interpretação constitucional da eficácia integradora e da unidade da Constituição, da concordância prática e da proporcionalidade em sentido estrito. 12. Recurso especial não provido.”*

Porém, ainda que o rol do art. 20, V, VI e VI da Lei nº 8.036/1990 seja taxativo (logo, não é exemplificativo) mas ainda assim comporte excepcional ampliação à luz do direito fundamental à moradia previsto no art. 6º, da Constituição, o levantamento do saldo do FGTS passa necessariamente pela adequação do imóvel aos requisitos sociais exigidos pela lei de regência. Essa conformação deve ser objetiva e analisada em vista de um imóvel específico indicado pelo trabalhador como apto a atender os fins propostos pelo legislador. Só assim será possível saber, por exemplo, se o imóvel está situado no município onde reside o trabalhador, ou se é de fato apropriado à moradia.

A fim de garantir a correta destinação dos recursos, o Conselho Curador do FGTS edita normas regulamentando a transferência dos recursos, a exemplo da Resolução CCFGTS nº 994/2021, que prevê, mesmo nas operações que não importem financiamento, a necessidade de comprovação do valor venal do imóvel, mediante apresentação do documento de lançamento de IPTU ou de certidão fornecida pelo município, ou ainda que os valores serão disponibilizados ao vendedor do imóvel quando do registro da escritura de compra e venda no cartório de registro de imóveis.

Ademais, a soma de recursos do FGTS representa fonte de financiamento para várias políticas públicas com conteúdo social, os levantamentos (fora das restritas hipóteses autorizadas pela legislação) devem atender aos mesmos propósitos sociais. Assim, mesmo que o trabalhador seja titular do saldo da conta vinculada, o levantamento para quitação (parcial ou integral) de financiamento imobiliário deve ser autorizado por decisão judicial se houver motivação social (como prestações em atraso) e se o valor da residência for comedido, não servido imóveis luxuosos.

Esse é o entendimento deste E.TRF, como se nota no seguinte julgado que trago à colação:

*APELAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. FGTS. SAQUE PARA PAGAMENTO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. IMÓVEL NÃO VINCULADO AO SFH. POSSIBILIDADE DESDE QUE PREENCHIDAS AS CONDIÇÕES PARA FINANCIAMENTO PELO SFH. VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SUPERIOR AO LIMITE MÁXIMO ESTABELECIDO NA RESOLUÇÃO Nº 3.932/2010 DO BACEN. RECURSO DESPROVIDO.*

1. *Em síntese, o apelante se insurge contra decisão que indeferiu a tutela de urgência para autorizar a liberação do saldo total do FGTS para fins de amortização do saldo devedor de financiamento de imóvel firmado com a - - - - - CEF, no âmbito do SFI.*
2. *O artigo 20, incisos V ao VII, da Lei nº 8.036/90, bem como seu regulamento (artigo 35, V, VI e VII, Decreto 99.684/90) têm como finalidade possibilitar ao trabalhador a aquisição da casa própria.*
3. *A jurisprudência pátria vem admitindo saque para pagamento de prestações de financiamento para a aquisição de casa própria, ainda que à margem do Sistema Financeiro de Habitação e mesmo que tais parcelas estejam em atraso. (Precedentes: REsp 1.251.566/SC, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 14/06/2011; STJ, Primeira Turma, REsp 719735/CE, Rel. Min. Denise Arruda, DJ 02.08.2007)*
4. *Contudo, verifica-se que o apelante não preenche todos os requisitos legais para o saque do FGTS, tendo em vista que o imóvel em questão foi avaliado em R\$ 2.800.000,00, à época de sua aquisição, conforme item B4 do quadro resumo do contrato (id 257527089). Referido valor supera o previsto na Resolução Bacen nº 3.932/2010, com a redação conferida pela Resolução 4.691/2018 (art. 14, inciso II), cujo limite máximo do valor da avaliação do imóvel, nas operações de financiamento para aquisição de imóveis residenciais novos, foi fixado em R\$ 1.500.000,00.*
5. *Nesse passo, tendo o imóvel financiado pelo agravante sido avaliado em valor superior ao limite estabelecido para o SFH pelo art. 14, II, da Resolução 3.932/2010 do Banco Central, com a redação conferida pela Resolução 4.691/2018, vigente à época da celebração do contrato, resta impossibilitado o levantamento do FGTS para a amortização do financiamento imobiliário.*

6. *Apelação não provida.*

*(TRF 3ª Região, 2ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 503278336.2021.4.03.6100, Rel. Desembargador Federal LUIZ PAULO COTRIM GUIMARAES, julgado em 27/07/2022, Intimação via sistema DATA: 29/07/2022)*

No caso dos autos, consta que ----- é titular de contrato de financiamento realizado com o banco Itaú (contrato nº 10137111507; id 274224898), firmado em 13/10/2016, no valor de R\$ 150.000,00. Por força do contrato firmado, ainda resta um saldo para quitação do contrato de financiamento no montante de R\$ 103.217,64 (id 274224898). Em arremate, destaca-se que o imóvel em questão, quando da contratação do financiamento, foi avaliado em R\$ 870.000,00.

Logo, não se trata de valor excessivo, de modo que não comporta reforma a sentença.

Ante ao exposto, **nego provimento** à remessa necessária.

É como voto.

---

---

## E M E N T A

### **MANDADO DE SEGURANÇA. REMESSA NECESSÁRIA. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO À MARGEM DO SFH. LEVANTAMENTO DO FGTS PARA FINS DE AMORTIZAÇÃO. POSSIBILIDADE.**

- Tendo em vista a finalidade social do FGTS, a jurisprudência tem permitido o saque para pagamento de prestações de financiamento para aquisição de casa própria, ainda que à margem do Sistema Financeiro de Habitação, inclusive para prestações que estejam em atraso, desde que preenchidos os requisitos e condições estabelecidos pela Lei nº 8.036/1990.
  - Firmou-se sólida jurisprudência sobre o tema no sentido de que é possível o levantamento de valores da conta vinculada do FGTS, para o fim de liquidação ou amortização de financiamento imobiliário, mesmo fora do sistema financeiro de habitação.
  - O levantamento dos valores relativos ao FGTS pelo mutuário ficará sujeito ao preenchimento dos seguintes requisitos, todos com previsão no citado artigo 20, incisos VI e VII, alíneas "a" e "b", da Lei n. 8.036/1990: tratar-se de imóvel destinado à moradia própria; requerente não pode ser proprietário de outro imóvel na localidade; e possuir vinculação ao FGTS há mais de três anos. No presente caso, tenho por presentes todos os mencionados requisitos.
  - Remessa necessária desprovida.
-

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Segunda Turma decidiu, por unanimidade, negar provimento ao reexame necessário, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Assinado eletronicamente por: JOSE CARLOS FRANCISCO

27/07/2023 16:52:22

<https://pje2g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento:



23072716522188100000275494858

IMPRIMIR

GERAR PDF