



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.758 - PB (2012/0268732-3)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : CLÁUDIO RODRIGUES DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)
ANGELLO RIBEIRO ANGELO
ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S)
MAGDIEL JEUS GOMES ARAÚJO
PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrigli, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de agosto de 2013(Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.758 - PB (2012/0268732-3)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : CLÁUDIO RODRIGUES DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)
ANGELLO RIBEIRO ANGELO
ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S)
MAGDIEL JEUS GOMES ARAÚJO
PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CLÁUDIO RODRIGUES DE OLIVEIRA E OUTRO contra decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ FL. 214).

Nas razões do regimental, o agravante alega, essencialmente, que a decisão monocrática é injusta e merece reforma.

Afirma "indevida a cobrança de saldo residual pela demandada, uma vez que integralmente cumprido o contrato, deve-se, portanto dar-se a quitação do financiamento contratado, com o pagamento do último encargo mensal, sem a cobrança de saldo residual, declarando, por oportuno, a nulidade da cláusula décima sexta e seus parágrafos primeiro a quarto do contrato de mútuo em questão, por ser abusiva, nos termos do Código de Defesa do Consumidor" (e-STJ FL. 230).

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.758 - PB (2012/0268732-3)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, o agravo regimental não merece prosperar.

Com efeito, com relação ao tema dos autos, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, é exigível do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente, até sua final liquidação, conforme pactuado.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado. Portanto, não há falar em reparos na decisão, razão pela qual se reafirma o seu teor:

Vistos, etc.

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. APLICAÇÃO DO CDC. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE MÚTUO. QUITAÇÃO DE TODAS AS PRESTAÇÕES AVENÇADAS NO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO. EXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR RESIDUAL. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAÇÃO DO ÔNUS DECORRENTE DA EVOLUÇÃO DO CONTRATO UNILATERALMENTE AO MUTUÁRIO. NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL. ART. 51, IV, DO CDC.

1.- Pacificada a aplicação do CDC aos contratos do SFH para restabelecer, quando restar descaracterizado o equilíbrio contratual entre os pólos hipossuficiente (mutuário) e hipersuficiente (agente-financeiro).

2 - Quitadas todas as prestações do contrato de mútuo habitacional. no prazo de amortização avençado; não, assiste razão à instituição, financeira em responsabilizar o mutuário por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

saldo devedor residual, tendo em vista não ter sido a conduta do devedor no cumprimento do contrato a causadora da existência da referida dívida.

3 - Nulidade da cláusula contratual (quadragésima) que atribuiu ao mutuário o dever de pagar saldo residual, diga-se, em montante desarrazoado, correspondendo a R\$263. 608,81, valor superior ao do imóvel sub oculis, em prazo exíguo e em prestações consideravelmente elevadas, no montante de R\$ 4.609,18.

4- Não se pode imputar unilateralmente ao mutuário as distorções havidas em decorrência do mútuo habitacional firmado segundo as regras da equivalência salarial, que pressupõe, critérios diversos para o reajuste do saldo devedor e das prestações mensais culminando com a existência de, mesmo tendo sido pagas todas as prestações no valor e no prazo acordados, saldo devedor residual.

5 - Evidente a boa-fé do mutuário, que firmou o contrato de mútuo desconhecendo por completo as consequências da eleição dessa sistemática prevista em lei, e criada para viabilizar a aquisição da casa própria, notadamente pela população de menor renda.

6 -. Se a situação desastrosa em que se encontrariam os contratos de mútuo firmados sob o Plano de Equivalência Salarial sem a cobertura pelo FCVS, pudesse ser prevista pelos contratantes apenas à instituição financeira se haveria de imaginar esta antevisão, porque só ela, afeita ao mercado financeiro, teria, conhecimento de elementos capazes antecipar as consequências do contrato nos moldes como firmado.

7 - Aplicação do art. 51, IV, do CDC.

8,- Precedentes deste Tribunal.

Apelação da CEF improvida (e-STJ FL. 156/157).

Aos embargos de declaração opostos, foi negado provimento (e-STJ FL. 176-183).

Nas razões do especial, sustenta violação aos arts. art. 6º, § 1º, da Lei de Introdução do Código Civil; 586 do Código Civil; 535 do Código de Processo Civil; e 2º do Decreto-Lei 2.349/87; e 23 da Lei n. 8.004/90, bem como divergência jurisprudencial acerca da legalidade do saldo residual.

Afirma que há omissão no acórdão que, apesar de suscitado, não analisou as alegações da parte acerca do equívoco na decisão genérica que "determinou a quitação de todas as prestações do mutuário, bem como a nulidade da cláusula 40º do contrato de mútuo" (e-STJ FL. 188).

Defende que o contrato foi firmado de forma livre pelas partes e que a modificação da sistemática contratualmente prevista viola o ato jurídico perfeito (art. 6º da LICC).

Aduz não haver qualquer ilegalidade com relação à Cláusula Quadragésima do contrato de financiamento habitacional que estipula



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que não ocorrendo cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, o saldo devedor residual será de inteira competência dos devedores, pois em conformidade com o art. 2º do Decreto-Lei 2.349/1987.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ FL. 206).

É o relatório.

Passo a decidir.

De início, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia posta. O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação. Ademais, o juízo não está obrigado a se manifestar a respeito de todas as alegações e dispositivos legais suscitados pelas partes.

Quanto à alegação de violação ao princípio do ato jurídico perfeito, a jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que é insuscetível de exame na estreita via do recurso especial a matéria contida no art. 6º da LICC, em virtude de sua natureza constitucional. Confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. ALEGADA CONTRARIEDADE AO ART. 6º DA LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. ANÁLISE VEDADA EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. SUPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS STJ/5 E 7. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

[...]

2.- A matéria contida no art. 6º da LICC, relativa ao direito adquirido e à preservação do ato jurídico perfeito, tem índole nitidamente constitucional, razão pela qual é insuscetível de exame na estreita via do Especial. [...]

6.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 6895/DF, Terceira Turma, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe 22/06/2011)

No que tange à alegada violação ao 2º do Decreto-lei n.º 2.349/87, cabe razão ao recorrente.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, é exigível do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente, até sua final liquidação, conforme pactuado.

Nesse sentido:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - CONTRATO DE MÚTUO IMOBILIÁRIO - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL - CONTRATO NÃO COBERTO PELA CLÁUSULA DO FCVS - RESPONSABILIDADE DOS MUTUÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA CASA BANCÁRIA. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. Nas ações relativas a financiamentos imobiliários pelo Sistema Financeiro da Habitação, a Caixa Econômica Federal é parte legítima para figurar no pólo passivo, porque a ela foram transferidos todos os direitos e obrigações do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH, a teor do disposto na Súmula n.º 327 do STJ.

2. Não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, é exigível do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente, até sua final liquidação, conforme pactuado.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1254608/AL, Quarta Turma, Rel. Ministro MARCO BUZZI, DJe 26/09/2012)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1.- No que tange ao saldo residual, o entendimento desta Corte Superior é no sentido de que, não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, como no presente caso, os mutuários finais responderão pelos resíduos dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação, na forma que for pactuada, conforme o disposto no art. 2º do Decreto-Lei n. 2.349/87.

2.- Os agravantes não trouxeram qualquer elemento capaz de infirmar a decisão agravada, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1289848/AL, Terceira Turma, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe 03/02/2012)

RECURSO ESPECIAL - SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL (SFH) - CONTRATO DE FINANCIAMENTO SEM COBERTURA DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS (FCVS) - PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL PELO MUTUÁRIO - CABIMENTO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário.

2. Tal entendimento não se limita aos contratos firmados após a Lei



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

n. 8.692/93, mas se espraia para qualquer contrato de financiamento habitacional em que não se tenha pactuado expressamente a cobertura do FCVS.

3. Recurso especial provido.

(REsp 823.791/PE, Terceira Turma, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, DJe 16/12/2008)

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido.

Alterada a sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado à parte contrária, que vão arbitrados em R\$1.000,00, mantido, se o caso, o benefício da assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0268732-3

AgRg no
REsp 1.358.758 / PB

Números Origem: 1003601028686 200926520 200982000026520 26523720094058200 485858

EM MESA

JULGADO: 27/08/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S)
PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS E OUTRO(S)
MAGDIEL JEUS GOMES ARAÚJO
RECORRIDO : CLÁUDIO RODRIGUES DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)
ANGELLO RIBEIRO ANGELO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CLÁUDIO RODRIGUES DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)
ANGELLO RIBEIRO ANGELO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S)
PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS E OUTRO(S)
MAGDIEL JEUS GOMES ARAÚJO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.