



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 141.500 - RN (2012/0022828-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CELCIMAR ALVES CÂMARA E OUTRO
ADVOGADOS : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR
DANIELLE CRISTINE MACENA BARROS
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA E OUTRO
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S)
PAULO HENRIQUE BEDOR SAMPAIO JÚNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRADO (ART. 544 DO CPC) - CONTRATO DE MÚTUO IMOBILIÁRIO - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL - AVENÇA NÃO COBERTA PELA CLÁUSULA DO FCVS - RESPONSABILIDADE DOS MUTUÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. O juízo de admissibilidade do recurso especial é procedimento bifásico, não estando o Superior Tribunal de Justiça adstrito ao exame preliminar realizado pelo Tribunal de origem.

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de agosto de 2013 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Presidente
MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 141.500 - RN (2012/0022828-1)

AGRAVANTE : CELCIMAR ALVES CÂMARA E OUTRO
ADVOGADOS : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR
DANIELLE CRISTINE MACENA BARROS
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA E OUTRO
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S)
PAULO HENRIQUE BEDOR SAMPAIO JÚNIOR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI:

Trata-se de agravo regimental, interposto por CELCIMAR ALVES CÂMARA e OUTRO, contra decisão monocrática, de lavra deste signatário, acostada às fls. 371/374, que, amparada no art. 557, § 1-A, do Código de Processo Civil, deu parcial provimento ao recurso especial da Empresa Gestora de Ativos - EMGEA e OUTRO, para considerar válida a cláusula do saldo residual.

Depreende-se dos autos da ação revisional com exclusão de cláusula contratual, que as instituições financeiras, com fundamento no art. 105, inc. III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, interpôs recurso especial, desafiando acórdão proferido, em apelação cível, pelo Tribunal Regional Federal da 5.^a Região, assim ementado:

ADMINISTRATIVO. CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE COBERTURA PELO FCVS. NULIDADE DA CHAMADA CLÁUSULA DE RESÍDUO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. AMORTIZAÇÃO NEGATIVA. TR. RESTITUIÇÃO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA.

I - O objeto dos contratos deve ser lícito, não podendo contrariar a lei, os bons costumes e os preceitos de ordem pública.

II - O princípio da boa-fé constitui preceito de ordem pública, destinado a proteger o interesse contratual da parte contrária antes, durante e após a celebração da avença, prevalecendo, inclusive, sobre o postulado do 'pacta sunt servanda'.

III - Considerar válida a contratação com a chamada 'cláusula de resíduo' equivale a legitimar um sistema onde a impossibilidade da liquidação do débito resulta na perda do imóvel financiado, desnaturando, assim, a própria natureza do contrato de mútuo/compra e venda.

IV - Comprovado o pagamento de todas as parcelas inicialmente previstas no contrato, fazem os mutuários jus à declaração de quitação da dívida, com a liberação da hipoteca incidente sobre o imóvel.

V - É possível a incidência da TR na correção monetária do saldo devedor do financiamento, ainda que firmado anteriormente ao advento da Lei 8.177/1991, desde que haja previsão contratual de adoção dos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, como ocorre no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

caso concreto. Precedentes do STJ (AGRESP 970032, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJE de 19.05.10).

VI - De acordo com a Jurisprudência desta Corte, a utilização da Tabela Price, por si só, não acarreta o anatocismo, que ocorre desde que verificada a amortização negativa, isto é, quando a prestação for insuficiente para abater a parcela do encargo referente aos juros.

VII - Se, após a realização do recálculo, houver saldo em favor da parte demandante, deve o mesmo ser restituição às autoras, por ocasião da liquidação de sentença.

VIII - Apelações improvidas.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 212/224, e-STJ), os recorrentes apontaram, além de dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 535, do CPC, 6º, § 1º, da LICC, 586, do CC e 2º, do Decreto-lei n.º 2.349/87.

Sustentaram, para tanto:

a) negativa de prestação jurisdicional;

b) a legalidade da cláusula contratual que prevê o pagamento de eventual saldo residual após a implementação do contrato de financiamento imobiliário.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, sob o fundamento de que aplicável, ao caso o enunciado da Súmula 211 do STJ.

Irresignadas (fls. 346/356, e-STJ), aduziram as instituições financeiras que o reclamo merecia trânsito, porquanto foram preenchidos os requisitos de seguimento do apelo nobre.

Por decisão monocrática (fls. 371/374, e-STJ), fundamentada na jurisprudência desta Corte Superior, foi dado parcial provimento ao recurso especial para declarar que os mutuários, na forma pactuada, devem responder pelos resíduos do saldo devedor existente, até sua final liquidação, conforme o disposto no art. 2º do Decreto-Lei n. 2.349/87.

Irresignados, os mutuários apresentam, tempestivamente, agravo regimental (fls. 377/408, e-STJ), aduzindo, em suma, que: **a)** a matéria, conforme consignou o juízo de admissibilidade *a quo*, não foi prequestionada; e, **b)** é abusiva, à luz da legislação consumerista, a cláusula de responsabilidade do saldo devedor residual.

Por tais motivos, almejam a reforma da decisão singular ora agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 141.500 - RN (2012/0022828-1)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - CONTRATO DE MÚTUO IMOBILIÁRIO - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL - AVENÇA NÃO COBERTA PELA CLÁUSULA DO FCVS - RESPONSABILIDADE DOS MUTUÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. O juízo de admissibilidade do recurso especial é procedimento bifásico, não estando o Superior Tribunal de Justiça adstrito ao exame preliminar realizado pelo Tribunal de origem.

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.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelos agravantes são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Inicialmente, quanto à alegação de que a matéria não foi prequestionada, observa-se que a matéria relativa à cláusula resíduo restou **expressamente** retratada e julgada pelo Tribunal *a quo*, viabilizando, assim, a abertura da instância especial.

Asseverou, para tanto, a Corte Regional que "*considerar válida a contratação com a chamada 'cláusula de resíduo' equivale a legitimar um sistema onde a impossibilidade da liquidação do débito resulta na perda do imóvel financiado, desnaturando, assim, a própria natureza do contrato de mútuo/compra e venda*" (fl. 237, e-STJ).

Ademais, cumpre ressaltar que "*o juízo de admissibilidade do recurso especial é procedimento bifásico, não estando o Superior Tribunal de Justiça adstrito ao exame preliminar realizado no Tribunal de origem*" (EDcl no REsp n.º 692.176/MS, rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, DJ 06.06.2005).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mesmo sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. NÃO JUNTADA DE DOCUMENTO IDÔNEO CAPAZ DE ATESTAR A PRORROGAÇÃO DO PRAZO QUANDO DA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO.

ÔNUS DA PARTE.

1. A petição do recurso especial foi apresentada após o decurso do prazo de 15 (quinze) dias previsto no art. 508 do CPC.

2. Se há suspensão de prazo processual por ato local, é obrigação do agravante juntar documento hábil a essa comprovação, sob pena de não conhecimento do recurso.

3. *"O juízo de admissibilidade do recurso especial é procedimento bifásico, não estando o Superior Tribunal de Justiça adstrito ao exame preliminar realizado no Tribunal de origem"* (EDcl no REsp 692.176/MS, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJ 06.06.2005).

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento, com aplicação da multa.

(EDcl no REsp 1280747/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012)

Com efeito, a palavra definitiva sobre a viabilidade ou não do recurso especial é protagonizada pelo Superior Tribunal de Justiça, o qual, por força constitucional, compete processar e julgar o apelo nobre. É descabida a defesa da idéia ou tese de que a instância extraordinária está vinculada à deliberação da ordinária, por manifesta inversão da estrutura judiciária.

Assim, restando claramente verificado o prequestionamento da matéria, afasta-se, por tais motivos, a presente súplica.

2. Por fim, a solução dada à questão relativa à responsabilização do saldo devedor residual encontra-se amplamente amparada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, como bem restou asseverado, consolidou-se no entendimento de que não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, **como no presente caso**, é exigível dos mutuários o pagamento do resíduo do saldo devedor existente, até sua final liquidação, **conforme pactuado**.

Nesse diapasão:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS.

RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.- O agravo não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp n.º 252.689/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2013, DJe 01/03/2013)

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, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2011, 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 n. 8.692/93, mas se espraia para qualquer contrato de financiamento habitacional em que não se tenha pactuado expressamente a cobertura do FCVS.

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

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0022828-1

AgRg no
AREsp 141.500 / RN

Números Origem: 142215120084058400 200884000142210 508157

EM MESA

JULGADO: 20/08/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA E OUTRO
ADVOGADOS	: JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S) PAULO HENRIQUE BEDOR SAMPAIO JÚNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CELCIMAR ALVES CÂMARA E OUTRO
ADVOGADOS	: ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR DANIELLE CRISTINE MACENA BARROS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CELCIMAR ALVES CÂMARA E OUTRO
ADVOGADOS	: ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR DANIELLE CRISTINE MACENA BARROS
AGRAVADO	: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA E OUTRO
ADVOGADOS	: JOSÉ ANTÔNIO MARTINS LACERDA E OUTRO(S) PAULO HENRIQUE BEDOR SAMPAIO JÚNIOR E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.