



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.320.599 - RN (2012/0085370-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SEBASTIÃO ALVES DE AZEVEDO E OUTRO
ADVOGADO : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA E OUTRO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE BEDOR SAMPAIO JÚNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SFH. AUSÊNCIA DE COBERTURA DO FCVS. CLÁUSULA CONTRATUAL. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. VALIDADE.

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. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília/DF, 21 de março de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.320.599 - RN (2012/0085370-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão por mim proferida, em que dei provimento ao recurso especial com base em entendimento pacificado desta Corte quanto ao tema debatido nos autos.

Em suas razões, os agravantes afirmam que a cláusula estabelecidora do pagamento do saldo devedor residual é nula pois viola o princípio da equidade e da boa-fé protegidos pelo Código Civil (art. 145, II do CC/1916) e pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 51, IV).

Afirmam que após o adimplemento de todas as parcelas estão sendo obrigados a assumir dívida bem superior ao valor do imóvel e citam precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 2ª e da 5ª Região.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.320.599 - RN (2012/0085370-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A questão debatida nos autos se restringe à validade ou não de cláusula que estabelece o pagamento de saldo devedor residual com o término do pagamento das prestações, em contrato de mútuo imobiliário não coberto pelo FCVS.

Com efeito, mantenho os fundamentos da decisão agravada, já que inexistente qualquer irregularidade na cláusula que, ante a ausência de previsão de cobertura do saldo devedor pelo FCVS, estabelece a prorrogação do financiamento no caso de existência de saldo devedor residual.

Entendo, assim, que não há como se reconhecer a quitação da dívida quando a alegação de onerosidade excessiva está fundamentada na existência de cláusula cuja validade já foi amplamente reconhecida por esta Corte Superior.

Quanto ao tema, a decisão agravada destacou que o STJ pacificou a questão, nos seguintes termos:

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, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2012, DJe 26/09/2012)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

3. Recurso especial provido.

(REsp 823.791/PE, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2008, DJe 16/12/2008)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0085370-0

AgRg no
REsp 1.320.599 / RN

Números Origem: 200984000065747 20098400006574701 65746820094058400

EM MESA

JULGADO: 21/03/2013

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA E OUTRO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE BEDOR SAMPAIO JÚNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : SEBASTIÃO ALVES DE AZEVEDO E OUTRO
ADVOGADO : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SEBASTIÃO ALVES DE AZEVEDO E OUTRO
ADVOGADO : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA E OUTRO
ADVOGADO : 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 Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.