



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.387.824 - AL (2013/0182419-7)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : JORGE LUIZ RODRIGUES E OUTRO
ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA E OUTRO(S)
LUCÉLIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENCHWANDER E OUTRO(S)

EMENTA

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

1.- Não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, o mutuário responde pelo saldo devedor residual, existente ao término do período de amortização do contrato. Precedentes.

2.- Agravo Regimental improvido.

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 Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 17 de outubro de 2013(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.387.824 - AL (2013/0182419-7)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : JORGE LUIZ RODRIGUES E OUTRO
ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA E OUTRO(S)
LUCÉLIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENCHWANDER E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- JORGE LUIZ RODRIGUES e OUTRO interpõem Agravo Interno contra decisão que deu provimento ao Recurso Especial da parte contrária, sob o entendimento de que o saldo residual do financiamento, existente ao final do prazo de amortização do contrato, pode ser cobrado do mutuário quando não houver cobertura do FCVS.

2.- Pedem a reforma da decisão agravada, alegando que o Recurso Especial não merecia provimento, porque: a) o Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional; b) a alegação de ofensa ao artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro não pode ser examinada em sede de recurso especial, c) os temas suscitados no Recurso Especial não estavam prequestionados; d) a CEF não teria legitimidade ativa recursal para perseguir créditos transmitidos à EMGEA.

Argumenta, ainda, que: e) a cláusula contratual que prevê a responsabilidade do mutuário pelo pagamento do saldo devedor seria abusiva, f) o julgamento monocrático do recurso, representaria uma ofensa ao artigo 13 do RISTJ e g) haveria omissão no julgado, porque não enfrentada a questão à luz do CDC.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.387.824 - AL (2013/0182419-7)

VOTO

O EXMO SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- Não merece prosperar a irresignação.

4.- A decisão agravada está posta nos seguintes termos (fls. 382/385):

1.- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF interpõe Recurso Especial com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III, do artigo 105, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, Relator o Desembargador GERALDO APOLIANO, assim ementado (e-STJ fls. 324):

CIVIL.- SFH. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. "REVISÃO CONTRATUAL. LEGITIMIDADE DA CEF. CLÁUSULA COM PREVISÃO DE SALDO RESIDUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. NULIDADE.

1. Previsão de saldo residual a pagar de R\$ 82.349,19 (oitenta e, dois mil, trezentos e quarenta e nove reais, e dezenove centavos), a ser quitado em 48 (quarenta e oito) prestações mensais.

2. Legitimidade da CEF para figurar nos contratos de mútuo habitacional em ações movidas por mutuários do SFH, nas quais se discuta a revisão dos contratos de financiamento para aquisição da casa própria, porque a ela CEF, foram transferidos os direitos e obrigações do extinto Banco Nacional da Habitação -,BNH.

3. A imposição de cláusula que obriga o Mutuário, mesmo após o adimplemento de todas as prestações inicialmente pactuadas, ao pagamento de um eventual saldo devedor residual implica onerosidade excessiva e estabelece (ou fomenta, se assim se preferir) o desequilíbrio do contrato

4. Manutenção da sentença que declarou nula a cláusula com previsão de saldo residual, reconhecendo a quitação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato, de mútuo, em face do pagamento, de todas as prestações pactuadas, ressalvado o entendimento pessoal do Relator. Apelação- improvida.

2.- Os Embargos de Declaração interpostos foram rejeitados (e-STJ fls. 335/341).

3.- A Recorrente alega que o Tribunal de origem teria violado o artigo 535 do Código de Processo Civil ao deixar de se manifestar adequadamente sobre os temas suscitados nos Embargos de Declaração.

Aduz que o Tribunal de o origem, ao declarar ilegal a cláusula que previa o pagamento do saldo residual pelo mutuário, teria violado o artigo 2º do Decreto-lei 2.349/87. No mesmo sentido aponta dissídio jurisprudencial em relação julgados de outros tribunais.

É o relatório.

4.- O tema já está pacificado pela jurisprudência firmada nesta Corte, de modo que o recurso deve ser julgado monocraticamente pelo Relator, segundo orientação firmada, com fundamento no art. 557 do CPC, desnecessário, portanto, o envio às sobrecarregadas pautas de julgamento deste Tribunal.

5.- Na linha dos precedentes desta Corte não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, é exigível dos mutuários o pagamento dos resíduos dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação, conforme pactuado.

Nesse sentido:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pactuado expressamente a cobertura do FCVS.

(REsp 823791/PE, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJe 16/12/2008);

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE PARÂMETRO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DISTINTO DAQUELE PREVISTO PARA O REAJUSTE DOS ENCARGOS MENSALIS. OBJETO IMPOSSÍVEL. INEXISTÊNCIA. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 8.692, DE 28.7.1993.

(...)

Não estando preconizada a cobertura do eventual resíduo pelo FCVS (Fundo de Compensações de Variações Salariais), o que sobejar ao final do contrato é da responsabilidade do mutuário.

(REsp 382875/SC, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 24/02/2003);

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

(...)

II - 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.

(REsp 1113760/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 25/05/2011)

6.- Ante o exposto, dá-se provimento ao Recurso Especial, reformando o Acórdão no tocante ao reconhecimento da cláusula contratual que obriga os mutuários ao pagamento do saldo devedor existente ao final do contrato. Mantidos os ônus de sucumbência.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Intimem-se.

5.- Embora evidente o esforço dos Agravantes, não trouxeram nenhum argumento capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, a qual, frise-se, está absolutamente de acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte.

6.- Acrescente-se, apenas, que os temas trazidos no Recurso Especial estão devidamente prequestionados e que a questão relativa à legitimidade ativa da CEF para perseguir créditos que seriam da EMGEA não foi enfrentada pelo Acórdão Recorrido, de modo que não pode ser agora apreciada de forma invoadora.

7.- Pelo exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0182419-7

**AgRg no
REsp 1.387.824 / AL**

Números Origem: 00015866920114058000 15866920114058000 1586692011405800001 300060882011
530857

EM MESA

JULGADO: 17/10/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENHWANDER E OUTRO(S)
RECORRIDO : JORGE LUIZ RODRIGUES E OUTRO
ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA E OUTRO(S)
LUCÉLIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação -
Revisão do Saldo Devedor

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JORGE LUIZ RODRIGUES E OUTRO
ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA E OUTRO(S)
LUCÉLIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENHWANDER E OUTRO(S)

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 Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.