



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 282.132 - PB (2013/0005965-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : RODERICO TOSCANO DE BRITO SOBRINHO E OUTRO
ADVOGADOS : ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)
ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
FRANCISCO EDWARD AGUIAR NETO E OUTRO(S)
MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE COBERTURA PELO FCVS. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. É do mutuário a responsabilidade pela quitação do saldo devedor residual na hipótese de contrato de financiamento imobiliário desprovido de cobertura contratual pelo FCVS.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 282.132 - PB (2013/0005965-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : RODERICO TOSCANO DE BRITO SOBRINHO E OUTRO
ADVOGADOS : ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)
ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS : ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S)
FRANCISCO EDWARD AGUIAR NETO E OUTRO(S)
MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por RODERICO TOSCANO DE BRITO SOBRINHO e OUTRO contra decisão assim ementada:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONTRARIEDADE AOS ARTS. 6º, § 1º, DA LICC E 586 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. INCIDÊNCIA. NEGATIVA DE VIGÊNCIA AO ART. 2º, DO DL N. 2.349/87. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE COBERTURA PELO FCVS. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. Aplicam-se os óbices previstos nas Súmulas n. 282 e 356/STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.

2. É do mutuário a responsabilidade pela quitação do saldo devedor residual na hipótese de contrato de financiamento imobiliário desprovido de cobertura contratual pelo FCVS.

3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e dar-lhe provimento."

Os agravantes aduzem:

a) inexistência de prequestionamento do art. 2º do Decreto-Lei n. 2.349/87, bem como ausência de oposição de embargos declaratórios por parte da CEF, situação que enseja a aplicação do óbice sumular n. 211/STJ; e

b) violação dos arts. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor e 145, inciso II, do Código Civil/16, bem como divergência jurisprudencial, sustentando, para tanto, a nulidade da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cláusula que estabelece o saldo devedor residual.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 282.132 - PB (2013/0005965-0)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE COBERTURA PELO FCVS. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. É do mutuário a responsabilidade pela quitação do saldo devedor residual na hipótese de contrato de financiamento imobiliário desprovido de cobertura contratual pelo FCVS.
2. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (RELATOR):

A irresignação não reúne condições de prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, a saber:

"Trata-se de agravo interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) contra decisão que inadmitiu recurso especial ante a incidência da Súmula n. 211/STJ.

Alega a parte agravante, em síntese, que o recurso especial atendeu aos requisitos de admissibilidade, razão pela qual requer a sua admissão.

É o relatório. Decido.

O recurso especial foi interposto contra acórdão assim ementado:

'CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. APLICABILIDADE DO CDC AO CONTRATO DE MÚTUO COM BASE NO SFH. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR PELO PAGAMENTO DE EVENTUAL SALDO DEVEDOR. NULIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. OBSERVÂNCIA DO ARTIGO 20, §§ 3º E 4º DO CPC. AUMENTO DA CONDENAÇÃO.

1. É aplicável o CDC aos contratos de mútuo hipotecário com base no SFH.
2. Atenta contra o CDC a cláusula que responsabiliza o mutuário pelo saldo devedor restante no financiamento após o pagamento de todas as parcelas, uma vez que sobre ele passaria a recair todo o risco do contrato.
3. A jurisprudência desta Corte vem se firmando no sentido da ilegalidade da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cláusula do contrato de financiamento habitacional pelo SFH que prevê a responsabilização do mutuário pelo pagamento do saldo devedor residual após a quitação de todas as parcelas, de modo que deve ser mantida a sentença de primeiro grau que declarou a nulidade da 'cláusula de resíduo' constante do contrato objeto dos autos.

4. Nos estritos termos do artigo 20, §§ 3º e 4º do CPC, os honorários sucumbenciais serão fixados consoante apreciação equitativa do juiz, observados o grau de zelo do causídico; o local da prestação do serviço; a natureza e importância da causa; o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para seu serviço.

5. No caso concreto, visto que o valor atribuído à causa foi de R\$ 404.535,53 (quatrocentos e quatro mil, quinhentos e trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos) e que não houve qualquer impugnação quanto a esse ponto, observa-se que o montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais), correspondente a 0,14% do valor da causa, é insuficiente para remunerar o trabalho do advogado, de modo que deve ser reformada a sentença de primeiro grau, aumentando-se a condenação da CEF ao pagamento dos honorários advocatícios para o patamar de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

6. Apelação da CEF não provida e apelação dos autores provida para aumentar a condenação da CEF ao pagamento dos honorários advocatícios para o patamar de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)' (e-STJ, fls. 108/114).

A parte aponta violação dos artigos:

a) 6º, § 1º, da LICC, por ter sido modificada a sistemática contratualmente prevista;

b) 2º do Decreto-Lei n. 2.349/87, bem como divergência jurisprudencial entre o acórdão recorrido e julgados de outros tribunais e desta Corte Superior, no tocante à legalidade da cláusula que prevê a responsabilidade do mutuário pela quitação do saldo devedor residual após o término do pagamento de todas as prestações estipuladas no contrato de financiamento imobiliário.

c) 586 do Código Civil, por tratar o presente caso de mútuo feneratício, ou seja, o mutuante consente o gozo de coisa emprestada e, em compensação, tem direito aos juros pagos pelo mutuário.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

I - Violação dos arts. 6º, § 1º, da LICC e 586 do CC

As questões infraconstitucionais relativas à violação dos artigos em referência não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem mesmo foram opostos embargos de declaração com o fim de provocar o colegiado a manifestar-se a respeito dos temas. Caso, pois, de aplicação das Súmulas n. 282 e 356/STF.

II - Contrariedade ao art. 2º do DL n. 2.349/87 e divergência jurisprudencial

No tocante a esse aspecto, o recurso reúne condições de prosperar.

Segundo a jurisprudência desta Corte, em se tratando de contrato de financiamento imobiliário, desprovido de expressa pactuação de cobertura pelo FCVS, o mutuário é responsável pelo pagamento integral do saldo devedor residual.

Nesse sentido, confirmam-se estes julgados:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. IMÓVEL FINANCIADO SEM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IMPOSSIBILIDADE DE EXONERAR O PAGAMENTO DE VALOR REFERENTE AO SALDO RESIDUAL DEVIDO PELO MUTUÁRIO. PRECEDENTES.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Consoante jurisprudência desta Corte, 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. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.' (Quarta Turma, AgRg no AREsp n. 142630/RN, relator Ministro Raul Araújo, DJe de 9.10.2013.)

'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.' (Quarta Turma, AgRg no REsp n. 1.254.608/AL, relator Ministro Marco Buzzi, DJe de 26.9.2012.)

'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.' (Terceira Turma, REsp 1.113.760/SP, relator. Ministro Sidnei Beneti, DJe de 25.5.2011.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e dar-lhe provimento** para determinar que o saldo residual seja suportado pelo mutuário.

Publique-se".

Ressalte-se que não prospera a alegação dos recorrentes no sentido de que o artigo 2º do Decreto-Lei n. 2.349/87 não foi debatido nas instâncias ordinárias, tendo em vista que o seu teor foi prequestionado, ainda que implicitamente, pelo Tribunal *a quo*.

Reitero, ainda, que esta Corte Superior possui entendimento firmado de que, uma vez inexistindo pactuação expressa de cobertura pelo FCVS em contrato de financiamento imobiliário,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

caberá ao mutuário o pagamento integral do saldo devedor residual.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0005965-0

AgRg no
AREsp 282.132 / PB

Números Origem: 200982000026567 26567420094058200 491815

EM MESA

JULGADO: 20/02/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS	: MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO(S) ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S) FRANCISCO EDWARD AGUIAR NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: RODERICO TOSCANO DE BRITO SOBRINHO E OUTRO
ADVOGADOS	: ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: RODERICO TOSCANO DE BRITO SOBRINHO E OUTRO
ADVOGADOS	: ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S) ANA RITA FERREIRA NOBREGA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADOS	: MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO(S) ARNAUD MAIA DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S) FRANCISCO EDWARD AGUIAR NETO 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 Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.