



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.109.387 - RS (2008/0286021-0)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL IPERGS**
PROCURADOR : **RODOLFO LUIZ RODRIGUES CORRÊA E OUTRO(S)**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**
ADVOGADO : **PABLO DRUM E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **MANOEL RUBEM RODRIGUES FORTES E OUTRO**
ADVOGADO : **PLÍNIO WEBER E OUTRO(S)**

EMENTA

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. OBRIGATORIEDADE DE QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COM RECURSOS DO FCVS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES

1. Discute-se a responsabilidade do agente financeiro para custear o saldo residual de contrato de financiamento concedido a mutuário que já possui outro imóvel financiado na mesma localidade, e não preenche as condições para obtenção de mútuo hipotecário com recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

2. A egrégia Primeira Turma deste Tribunal já decidiu, recentemente, em processo idêntico ao que ora se analisa, da seguinte forma:

(...)

11. Não se pode perder de vista que todo o montante pago pelo mutuário a título de contribuição para o FCVS, seja em parcela única, seja mediante acréscimo no valor das prestações mensais, é repassado à conta do mencionado fundo, de onde devem ser retirados, portanto, os recursos necessários para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo habitacional.

12. Desse modo, reconhecido o direito do mutuário à quitação do saldo residual, a responsabilidade oponível ao agente financeiro está limitada à habilitação do crédito perante o FCVS e à liberação da respectiva hipoteca. A CEF, na qualidade de administradora do FCVS, deve proceder à quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional, mediante a utilização de recursos do FCVS.

13. Recurso especial provido para se determinar que a quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional seja efetuado mediante a utilização de recursos do FCVS, e não com recursos próprios do agente financeiro.

(REsp 1033501/RS, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 2.2.2011)

3. Portanto, o montante pago pelo mutuário como contribuição ao FCVS, por ter sido repassado à conta do Fundo, deve ser retirado para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo, no âmbito do SFH. E, sendo a Caixa Econômica Federal a administradora do FCVS, cabe-lhe a responsabilidade de realizar essa operação. Reafirmação do entendimento adotado pela Primeira Seção no julgamento do REsp 1.133.769/RN, representativo da controvérsia, nos termos do artigo 543-C, do CPC.

4. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos esses autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, o seguinte resultado de julgamento:

"A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque."

Os Srs. Ministros Cesar Asfor Rocha, Castro Meira, Humberto Martins e Herman Benjamin (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1º de março de 2012.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES , Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.109.387 - RS (2008/0286021-0)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL IPERGS**
PROCURADOR : **RODOLFO LUIZ RODRIGUES CORRÊA E OUTRO(S)**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**
ADVOGADO : **PABLO DRUM E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **MANOEL RUBEM RODRIGUES FORTES E OUTRO**
ADVOGADO : **PLÍNIO WEBER E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES(Relator):

Trata-se de recurso especial de iniciativa do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região sintetizado na seguinte ementa:

ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. - LEGITIMIDADE DA CEF. - DUPLICIDADE DE FINANCIAMENTO NA MESMA LOCALIDADE. QUITAÇÃO. AGENTE FINANCEIRO.

A CEF, na condição de sucessora dos direitos e obrigações do BNH, e ainda que não tenha participado diretamente da contratação, é parte passiva legítima para figurar em ações em que se discute financiamento firmado no âmbito do SFH que tenha cobertura do FCVS.

A competência normativa da União não a legitima para figurar em ações tendo como objeto contrato firmado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

É direito do mutuário, inclusive daqueles proprietários de mais de um imóvel financiado pelo SFH situados numa mesma localidade, após o pagamento da totalidade das prestações devidas no período normal de amortização, cujo contrato conte com a cobertura do FCVS, obter o termo de quitação do financiamento e levantamento da hipoteca incidente sobre o imóvel.

A negligência do agente financeiro, operador de recursos do SFH, em conceder crédito a pessoa que, por já possuir outro imóvel financiado na mesma localidade, não preenche as condições para obtenção de mútuo hipotecário com recursos do referido Sistema, enseja sua responsabilidade, em financiamentos que contem com a cobertura do FCVS, pelo pagamento de eventual saldo devedor remanescente ao final do término do contrato.

Nas razões recursais, a recorrente alega que o acórdão em referência, além de divergir da jurisprudência desta Corte Superior, violou o disposto no art. 9º da Lei 4.380/64, c/c art. 3º, caput, da Lei n. 8.100/90, com a redação dada pela Lei n. 10.150/2000, ao imputar ao agente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

financeiro o ônus pelo pagamento do saldo residual do imóvel financiado pelo SFH.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.109.387 - RS (2008/0286021-0)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. OBRIGATORIEDADE DE QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COM RECURSOS DO FCVS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES

1. Discute-se a responsabilidade do agente financeiro para custear o saldo residual de contrato de financiamento concedido a mutuário que já possui outro imóvel financiado na mesma localidade, e não preenche as condições para obtenção de mútuo hipotecário com recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

2. A egrégia Primeira Turma deste Tribunal já decidiu, recentemente, em processo idêntico ao que ora se analisa, da seguinte forma:

(...)

11. Não se pode perder de vista que todo o montante pago pelo mutuário a título de contribuição para o FCVS, seja em parcela única, seja mediante acréscimo no valor das prestações mensais, é repassado à conta do mencionado fundo, de onde devem ser retirados, portanto, os recursos necessários para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo habitacional.

12. Desse modo, reconhecido o direito do mutuário à quitação do saldo residual, a responsabilidade oponível ao agente financeiro está limitada à habilitação do crédito perante o FCVS e à liberação da respectiva hipoteca. A CEF, na qualidade de administradora do FCVS, deve proceder à quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional, mediante a utilização de recursos do FCVS.

13. Recurso especial provido para se determinar que a quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional seja efetuado mediante a utilização de recursos do FCVS, e não com recursos próprios do agente financeiro.

(REsp 1033501/RS, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 2.2.2011)

3. Portanto, o montante pago pelo mutuário como contribuição ao FCVS, por ter sido repassado à conta do Fundo, deve ser retirado para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo, no âmbito do SFH. E, sendo a Caixa Econômica Federal a administradora do FCVS, cabe-lhe a responsabilidade de realizar essa operação. Reafirmação do entendimento adotado pela Primeira Seção no julgamento do REsp 1.133.769/RN, representativo da controvérsia, nos termos do artigo 543-C, do CPC.

4. Recurso especial provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES(Relator):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Discute-se a responsabilidade do agente financeiro para custear o saldo residual de contrato de financiamento concedido a mutuário que já possui outro imóvel financiado na mesma localidade, e não preenche as condições para obtenção de mútuo hipotecário com recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

Sobre o assunto, a egrégia Primeira Turma deste Tribunal já decidiu, recentemente, em processo idêntico ao que ora se analisa, da seguinte forma:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. OBRIGATORIEDADE DE QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COM RECURSOS DO FCVS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. RECURSO PROVIDO.

1. O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS foi criado com a Resolução 25/67, editada pelo Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH, "com a finalidade de garantir limite de prazo para amortização da dívida aos adquirentes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação" (art. 6º).

2. Atualmente, a administração do mencionado fundo compete à Caixa Econômica Federal - CEF (Portaria 48/88, do extinto Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente). Assim, a CEF atua em causas como a presente na qualidade de representante do FCVS e desempenha, concomitantemente, em determinadas hipóteses, o papel de agente financeiro, responsável pela concessão do empréstimo, daí a necessidade de se fixar a sua responsabilidade em cada uma dessas atribuições.

3. Hipótese em que a CEF atua apenas como representante do FCVS, tendo como agente financeiro o ora recorrente, BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A.

4. A existência de um saldo devedor residual ao fim do contrato, mesmo após o pagamento integral de todas as parcelas do financiamento, decorre do descompasso existente entre a correção monetária do saldo devedor, normalmente com base nos índices aplicáveis à caderneta de poupança, e a atualização das prestações mensais, nos moldes definidos no Plano de Equivalência Salarial - PES, ou seja, de acordo com a variação salarial da categoria profissional do mutuário.

5. No entanto, o pagamento desse saldo devedor residual, desde que haja previsão contratual e o devido recolhimento da contribuição ao FCVS, deve ocorrer mediante a utilização de recursos do mencionado fundo, conforme a previsão contida no art. 2º do Decreto-Lei 2.406/88: "Art. 2º O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) será estruturado por decreto do Poder Executivo e seus recursos destinam-se a quitar, junto aos agentes financeiros, os saldos devedores remanescentes de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação." 6. A Resolução 36/69, editada pelo Conselho de Administração do BNH, já dispunha que "a responsabilidade pelo saldo devedor dos financiamentos contratados, nos termos do Decreto-Lei 19, de 1966, e tal como definido na Instrução nº 5 de 1966 do BNH será assumida, em nome dos mutuários, pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, criado pela RC 25/67, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação, nas condições desta Resolução".

7. Hipótese em que o Tribunal de origem considerou que "o agente financeiro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

admitiu a múltipla contratação com um único mutuário, sem diligenciar investigações sobre operações já existentes, tal como realizar consulta junto aos Cartórios dos Registro de Imóveis, situado na localidade do imóvel a ser adquirido pelo mutuário". Diante desse contexto, atribuiu ao agente financeiro o encargo de promover a quitação do saldo devedor residual, sem o comprometimento de recursos do FCVS. 8. A legislação aplicável ao Sistema Financeiro da Habitação, no entanto, não prevê a responsabilização do agente financeiro na hipótese de concessão de um segundo financiamento a um mesmo mutuário, tampouco a necessidade de se realizarem consultas perante Ofícios de Registro de Imóveis situados na localidade do imóvel a ser adquirido.

9. A questão, normalmente, resolvia-se por simples declaração do mutuário, de que não era proprietário de outro imóvel, na mesma localidade, financiado mediante contrato firmado de acordo com as normas ditadas pelo Sistema Financeiro de Habitação.

10. Ressalta-se, ainda, que os agentes financeiros tiveram a perspectiva de acesso a um cadastro nacional de mutuários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação somente com a edição da Lei 10.150/2000, que introduziu o § 3º ao art. 3º da Lei 8.100/90 - "Para assegurar o cumprimento do disposto neste artigo, fica a CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, autorizada a desenvolver, implantar e operar cadastro nacional de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, constituído a partir dos cadastros de operações imobiliárias e de seguro habitacional, ficando sob responsabilidade do FCVS os custos decorrentes do desenvolvimento, implantação, produção e manutenção do referido cadastro".

11. Não se pode perder de vista que todo o montante pago pelo mutuário a título de contribuição para o FCVS, seja em parcela única, seja mediante acréscimo no valor das prestações mensais, é repassado à conta do mencionado fundo, de onde devem ser retirados, portanto, os recursos necessários para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo habitacional.

12. Desse modo, reconhecido o direito do mutuário à quitação do saldo residual, a responsabilidade oponível ao agente financeiro está limitada à habilitação do crédito perante o FCVS e à liberação da respectiva hipoteca. A CEF, na qualidade de administradora do FCVS, deve proceder à quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional, mediante a utilização de recursos do FCVS.

13. Recurso especial provido para se determinar que a quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional seja efetuado mediante a utilização de recursos do FCVS, e não com recursos próprios do agente financeiro.

(REsp 1033501/RS, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 2.2.2011)

Dois pontos são de crucial importância para o deslinde da controvérsia e, diante da exaustiva análise por parte do Exmo. Min. Arnaldo Esteves Lima, relator do recurso especial acima citado, repito parte da ementa voto condutor:

(...)

11. Não se pode perder de vista que todo o montante pago pelo mutuário a título de contribuição para o FCVS, seja em parcela única, seja mediante acréscimo no valor das prestações mensais, é repassado à conta do mencionado fundo, de onde devem ser retirados, portanto, os recursos necessários para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo habitacional.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

12. Desse modo, reconhecido o direito do mutuário à quitação do saldo residual, a responsabilidade oponível ao agente financeiro está limitada à habilitação do crédito perante o FCVS e à liberação da respectiva hipoteca. A CEF, na qualidade de administradora do FCVS, deve proceder à quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional, mediante a utilização de recursos do fundo.

(...)

(REsp 1033501/RS, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 2.2.2011)

Portanto, o montante pago pelo mutuário como contribuição ao FCVS, por ter sido repassado à conta do Fundo, deve ser retirado para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo, no âmbito do SFH. E, sendo a Caixa Econômica Federal a administradora do FCVS, cabe-lhe a responsabilidade de realizar essa operação. Assim, merece acolhida a pretensão recursal.

Ainda sobre o tema em análise, cita-se recente julgado desta Colenda Segunda Turma, que reafirmou o entendimento adotado pela Primeira Seção no julgamento do REsp 1.133.769/RN, representativo da controvérsia, nos termos do artigo 543-C, do CPC :

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. OBRIGATORIEDADE DE QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COM RECURSOS DO FCVS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. RECURSO PROVIDO.

1. O Fundo de Compensação de Variações Salariais foi criado "com a finalidade de garantir limite de prazo para amortização da dívida aos adquirentes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação", conforme disposto no art. 6º da Resolução 25/67 do extinto BNH.

2. Hipótese em que a CEF atua apenas como representante do FCVS, tendo como agente financeiro o FIN-HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A.

3. A existência de um saldo devedor residual ao fim do contrato, mesmo após o pagamento integral de todas as parcelas do financiamento, decorre do descompasso existente entre a correção monetária do saldo devedor, normalmente com base nos índices aplicáveis à caderneta de poupança, e a atualização das prestações mensais, nos moldes definidos no Plano de Equivalência Salarial - PES, ou seja, de acordo com a variação salarial da categoria profissional do mutuário.

4. Existe obrigação da Caixa Econômica Federal, atuando enquanto gestora do Fundo, efetuar a quitação do saldo devedor do financiamento habitacional, utilizando-se dos recursos do fundo.

5. *In casu*, o Tribunal de origem considerou que a responsabilidade pelo saldo residual era do agente financeiro responsável pelo financiamento, afirmando: "Primeiro, porque o Fundo, notadamente, desfalcado de recursos, já não pode arcar com os valores comprometidos nessas operações. Segundo, porque o agente financeiro admitiu múltipla contratação com um único mutuário, sem diligenciar investigações sobre operações já existentes, tal como realizar consulta junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, situados na localidade do imóvel a ser adquirido pela mutuária".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. Assim, atribuiu ao agente financeiro o encargo de promover a quitação do saldo devedor residual, sem o comprometimento de recursos do FCVS.
7. A legislação aplicável ao Sistema Financeiro da Habitação, não prevê a responsabilização do agente financeiro na hipótese de concessão de um segundo financiamento a um mesmo mutuário, tampouco a necessidade de se realizarem consultas perante Ofícios de Registro de Imóveis situados na localidade do imóvel a ser adquirido.
8. A questão, normalmente, resolvia-se por simples declaração do mutuário, de que não era proprietário de outro imóvel, na mesma localidade, financiado mediante contrato firmado de acordo com as normas ditadas pelo Sistema Financeiro de Habitação.
9. Não se pode perder de vista que todo o montante pago pelo mutuário a título de contribuição para o FCVS, seja em parcela única, seja mediante acréscimo no valor das prestações mensais, é repassado à conta do mencionado fundo, de onde devem ser retirados, portanto, os recursos necessários para a quitação do saldo residual do contrato de mútuo habitacional.
10. Desse modo, reconhecido o direito do mutuário à quitação do saldo residual, a responsabilidade oponível ao agente financeiro está limitada à habilitação do crédito perante o FCVS e à liberação da respectiva hipoteca. A CEF, na qualidade de administradora do FCVS, deve proceder à quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional, mediante a utilização de recursos do FCVS.
11. Reafirmação do entendimento adotado pela Primeira Seção no julgamento do REsp 1.133.769/RN, representativo da controvérsia, nos termos do artigo 543-C, do CPC.
12. Agravo Regimental provido para se determinar que a quitação de eventual resíduo do saldo devedor do financiamento habitacional seja efetuado mediante a utilização de recursos do FCVS, e não com recursos próprios do agente financeiro. (AgRg no REsp 1040275 / RS, rel. Min. Herman Benjamin, DJe 30/05/2011)

Pelas razões expostas, DOU PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2008/0286021-0

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.109.387 / RS

Número Origem: 200471000460173

PAUTA: 01/03/2012

JULGADO: 01/03/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA CAETANA CINTRA SANTOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
IPERGS
PROCURADOR : RODOLFO LUIZ RODRIGUES CORRÊA E OUTRO(S)
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : PABLO DRUM E OUTRO(S)
RECORRIDO : MANOEL RUBEM RODRIGUES FORTES E OUTRO
ADVOGADO : PLÍNIO WEBER E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação -
Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS

CERTIDÃO

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

"A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque."

Os Srs. Ministros Cesar Asfor Rocha, Castro Meira, Humberto Martins e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.