



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.116.231 - RS (2009/0006236-9)

RELATOR : MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES
RECORRENTE : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA
ADVOGADO : CONRADO DE FIGUEIREDO NEVES BORBA E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ MARIA COSTA CAMISA E OUTRO
ADVOGADO : OMAR LOPES DE SOUZA E OUTRO(S)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. FCVS. QUITAÇÃO DE SALDO DEVEDOR RESIDUAL. NECESSIDADE DE ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES E CONSEQUENTE EXTINÇÃO DO CONTRATO, PARA APURAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE EVENTUAL SALDO REMANESCENTE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O STJ entendeu que para haver quitação pelo FCVS de saldo devedor residual, é necessário que tenha havido o devido pagamento das parcelas do contrato e sua consequente extinção.
2. Dessa forma, tendo sido o contrato em tela firmado antes da Lei n. 10.150/2000, reconhece-se o direito de quitação de saldo residual pelo FCVS, já que as instâncias de origem expressamente consignaram que as prestações do financiamento não estavam em atraso.
3. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

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, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Eliana Calmon, Castro Meira, Humberto Martins e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento do Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília (DF), 10 de agosto de 2010.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES , Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.116.231 - RS (2009/0006236-9)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA**
ADVOGADO : **CONRADO DE FIGUEIREDO NEVES BORBA E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **JOSÉ MARIA COSTA CAMISA E OUTRO**
ADVOGADO : **OMAR LOPES DE SOUZA E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator):

Trata-se de recurso especial (fls. 209/215) interposto contra acórdão assim ementado (fl. 197/207):

ADMINISTRATIVO. SFH. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. LEI N. 10.150/2000. FCVS. REQUISITOS. DIREITO SUBJETIVO DO MUTUÁRIO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

- Ao mutuário é lhe garantido o direito à liquidação antecipada mediante desconto integral do saldo devedor - art. 3º do art. 2º da Lei n. 10.150/00, independentemente da anuência do agente financeiro, o qual poderá optar por novar o crédito respectivo junto à União, nos moldes da Lei n. 10.150/00, ou habilitá-lo perante FCVS.

- Comprovado o pagamento das parcelas até 22 de dezembro de 2000, data da publicação da Lei nº 10.150/00, que concedeu desconto de 100% do saldo devedor, não há falar em cobrança das prestações posteriores a esta data e que ainda estejam em aberto, devendo, igualmente, ser restituídos os pagamentos efetuados após esta data.

- Verba honorária em favor dos autores fixada em 10% sobre o valor da causa, acrescida dos encargos processuais.

A parte recorrente alega, em síntese, não que caberia a quitação antecipada pelo FCVS do saldo residual de financiamento de segundo imóvel vinculado ao SFH, quando não quitadas as prestações do contrato.

Foram apresentadas contra-razões (fls. 226/236).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.116.231 - RS (2009/0006236-9)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. FCVS. QUITAÇÃO DE SALDO DEVEDOR RESIDUAL. NECESSIDADE DE ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES E CONSEQUENTE EXTINÇÃO DO CONTRATO, PARA APURAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE EVENTUAL SALDO REMANESCENTE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O STJ entendeu que para haver quitação pelo FCVS de saldo devedor residual, é necessário que tenha havido o devido pagamento das parcelas do contrato e sua consequente extinção.
2. Dessa forma, tendo sido o contrato em tela firmado antes da Lei n. 10.150/2000, reconhece-se o direito de quitação de saldo residual pelo FCVS, já que as instâncias de origem expressamente consignaram que as prestações do financiamento não estavam em atraso.
3. Recurso especial não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator): Não assiste razão à parte recorrente.

No recurso representativo da controvérsia abaixo citado, o STJ entendeu que, para haver quitação pelo FCVS de **saldo devedor residual**, é necessário que tenha havido o **devido pagamento das parcelas** do contrato e sua consequente extinção.

Veja-se o item 4 da ementa do REsp n. 1.133.769 - SP, objeto de apreciação pela Primeira Seção desta Corte no REsp n. 1.133.769 - SP, de relatoria do Exmo. Min. Luiz Fux, submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução n. 8/08 do STJ, que tratam dos recursos representativos da controvérsia, desta forma ementado:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C, DO CPC. ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE MÚTUO. LEGITIMIDADE. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. SUCESSORA DO EXTINTO BNH E RESPONSÁVEL PELA CLÁUSULA DE COMPROMETIMENTO DO FCVS. CONTRATO DE MÚTUO. DOIS OU MAIS IMÓVEIS, NA MESMA LOCALIDADE, ADQUIRIDOS PELO SFH COM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IRRETROATIVIDADE DAS LEIS 8.004/90 E 8.100/90. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULAS 282 E 356/STF. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.

1. A Caixa Econômica Federal, após a extinção do BNH, ostenta legitimidade para ocupar o pólo passivo das demandas referentes aos contratos de financiamento pelo SFH, porquanto sucessora dos direitos e obrigações do extinto BNH e responsável pela cláusula de comprometimento do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, sendo certo que a ausência da União como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

litisconsorte não viola o artigo 7.º, inciso III, do Decreto-lei n.º 2.291, de 21 de novembro de 1986. Precedentes do STJ: CC 78.182/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, DJ de 15/12/2008; REsp 1044500/BA, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJ de 22/08/2008; REsp 902.117/AL, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJ 01/10/2007; e REsp 684.970/GO, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJ 20/02/2006.

2. As regras de direito intertemporal recomendam que as obrigações sejam regidas pela lei vigente ao tempo em que se constituíram, quer tenham base contratual ou extracontratual.

3. Destarte, no âmbito contratual, os vínculos e seus efeitos jurídicos regem-se pela lei vigente ao tempo em que se celebraram, sendo certo que no caso sub judice o contrato foi celebrado em 27/02/1987 (fls. 13/20) e o requerimento de liquidação com 100% de desconto foi endereçado à CEF em 30.10.2000 (fl. 17).

4. A cobertura pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial é espécie de seguro que visa a cobrir **eventual saldo devedor existente** após a extinção do contrato, consistente em resíduo do valor contratual causado pelo fenômeno inflacionário.

5. Outrossim, mercê de o FCVS onerar o valor da prestação do contrato, o mutuário tem a garantia de, no futuro, quitar sua dívida, desobrigando-se do eventual saldo devedor, que, muitas vezes, alcança o patamar de valor equivalente ao próprio.

6. Deveras, se na data do contrato de mútuo ainda não vigorava norma impeditiva da liquidação do saldo devedor do financiamento da casa própria pelo FCVS, porquanto preceito instituído pelas Leis 8.004, de 14 de março de 1990, e 8.100, de 5 de dezembro de 1990, fazê-la incidir violaria o Princípio da Irretroatividade das Leis a sua incidência e conseqüente vedação da liquidação do referido vínculo.

7. In casu, à época da celebração do contrato em 27/02/1987 (fls. 13/20) vigia a Lei n.º 4.380/64, que não excluía a possibilidade de o resíduo do financiamento do segundo imóvel adquirido ser quitado pelo FCVS, mas, tão-somente, impunha aos mutuários que, se acaso fossem proprietários de outro imóvel, seria antecipado o vencimento do valor financiado.

8. A alteração promovida pela Lei n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2000, à Lei n.º 8.100/90 tornou evidente a possibilidade de quitação do saldo residual do segundo financiamento pelo FCVS, aos contratos firmados até 05.12.1990. Precedentes do STJ: REsp 824.919/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJ de 23/09/2008; REsp 902.117/AL, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJ 01/10/2007; REsp 884.124/RS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, DJ 20/04/2007 e AgRg no Ag 804.091/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, DJ 24/05/2007.

9. O FCVS indicado como órgão responsável pela quitação pretendida, posto não ostentar legitimatio ad processum, arrasta a competência ad causam da pessoa jurídica gestora, responsável pela liberação que instrumentaliza a quitação.

11. É que o art. º da Lei 8.100/90 é explícito ao enunciar:

"Art. 3º O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS. (Redação dada pela Lei nº 10.150, de 21.12.2001)

12. A Súmula 327/STJ, por seu turno, torna inequívoca a legitimatio ad causam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da Caixa Econômica Federal (CEF).

14. A União, ao sustentar a sua condição de assistente, posto contribuir para o custeio do FCVS, revela a inadequação da figura de terceira porquanto vela por "interesse econômico" e não jurídico.

15. A simples indicação do dispositivo legal tido por violado (art. 6º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil), sem referência com o disposto no acórdão confrontado, obsta o conhecimento do recurso especial. Incidência dos verbetes das Súmula 282 e 356 do STF.

17. Ação ordinária ajuizada em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, objetivando a liquidação antecipada de contrato de financiamento, firmado sob a égide do Sistema Financeiro de Habitação, nos termos da Lei 10.150/2000, na qual os autores aduzem a aquisição de imóvel residencial em 27.02.1987 (fls. 13/20) junto à Caixa Econômica Federal, com cláusula de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais, motivo pelo qual, após adimplidas todas as prestações mensais ajustadas para o resgate da dívida, fariam jus à habilitação do saldo devedor residual junto ao mencionado fundo.

18. Recurso Especial desprovido. Acórdão submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/2008. (REsp 1133769/RN, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, DJe 18.12.2009)

4. A cobertura pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial é espécie de seguro que visa a cobrir eventual saldo devedor existente após a extinção do contrato, consistente em resíduo do valor contratual causado pelo fenômeno inflacionário.

Ressalte-se que, para haver a cobertura do FCVS, o saldo devedor a ser quitado deve ser residual, remanescente, ou seja, aquele que subsiste ao final do contrato, ainda que pagas as parcelas contratuais pelo mutuário. No mesmo sentido, vejam-se as razões de decidir do recurso representativo acima referido:

Quanto à possibilidade, ou não, de quitação do saldo devedor do financiamento do segundo imóvel, adquirido pelos mutuários no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação-SFH, pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, tem que por força do § 3º, do art. 3º, da Lei n. 8.100/90, com nova redação dada pela Lei n. 10.150/2000, o **FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato**, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS.

Em suma: são necessários o adimplemento das prestações e a conseqüente extinção do contrato, para apuração de eventual existência de saldo remanescente a ser coberto pelo FCVS. Nesse sentido:

SFH. MÚTUO HABITACIONAL. COBERTURA PELO FCVS. LEI Nº 10.150/00. QUITAÇÃO. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

1. A pretensão recursal demandaria a desconstituição das premissas fáticas alicerçadas pela instância de origem, providência insuscetível de se realizar na via do recurso especial, pelo veto sumular de nº 7/STJ.

2. Ainda que o recurso especial não esbarrasse no vedado revolvimento fático



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

constante dos autos, o contrato da agravante não pode ser alcançado pelas inovações trazidas ao SFH pela Lei 10.150/00, na medida que não houve pagamento das prestações contratadas, inclusive, conforme atestado pelo acórdão regional, encontrando-se o contrato pendente (previsão de término somente para novembro de 2011).

3. O saldo devedor ao encargo do FCVS necessita do pagamento de todas as parcelas do débito para cumprir sua finalidade de quitação das obrigações. As benesses da Lei 10.150/00, no tocante à novação do montante de 100%, refere-se ao saldo devedor, não incluídas aí, as parcelas inadimplidas.

4. Agravo regimento não provido.

(AgRg no REsp 961.690/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJe 7.11.2008)

SFH. MÚTUO HABITACIONAL. COBERTURA PELO FCVS. LEI Nº 10.150/00. QUITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDADO EM SUBSTRATO FÁTICO-PROBATÓRIO. RECURSO ESPECIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INOVAÇÃO DE DEMANDA. APRECIÇÃO INVIÁVEL.

I - No que se refere ao direito de quitação pelo ditame da Lei nº 10.150/00, o acórdão recorrido ancorou-se em substrato fático-probatório para afastar o benefício pleiteado, o que, como cediço, é inviável de ser reformado nesta sede especial em observância ao verbete sumular nº 7 deste STJ.

II - Inovação da demanda acerca da possibilidade de inversão do ônus da prova, já que tal tese não foi aventada no capítulo do recurso especial dedicado ao benefício da Lei nº 10.150/00, pelo que inviável sua apreciação nesta sede regimental, em respeito aos Princípios da Consumação e da Eventualidade. Ademais, careceria o tema do indispensável prequestionamento viabilizador da instância especial, além de a decisão agravada haver assinalado a impossibilidade de exame quanto ao pleito pela aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor à espécie, em razão de irregularidade formal neste particular.

III - Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1.015.195/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, DJU de 15.5.2008)

SFH. COBERTURA PELO FCVS. AÇÃO ORDINÁRIA. LEVANTAMENTO DE HIPOTECA. PRAZO CONTRATUAL PARA TÉRMINO DAS PRESTAÇÕES ATINGIDO. PRESUNÇÃO DE QUITAÇÃO. ART. 943, CC/16. EXISTÊNCIA DE DÉBITO. ÔNUS PROBATÓRIO DO CREDOR. TRIBUNAL DE ORIGEM. ANULAÇÃO DE SENTENÇA. ENTENDIMENTO ESTEADO EM MATÉRIA PROBATÓRIA TIDA POR INSUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. APLICAÇÃO.

I - Incidência do verbete sumular nº 284/STF na parte em que se aponta violação aos arts. 183 e 473 do CPC, já que desprovida de fundamentação recursal. Inobservância do ditame do art. 255 do RI/STJ na demonstração do dissídio pretoriano, ausência de cotejo analítico pormenorizado.

II - O acórdão recorrido partiu da premissa de que o prazo estabelecido no contrato para que findassem as prestações de mútuo teria sido já atingido. Assim, conforme já decidido por este STJ, considerando o ditame do art. 943 do CC/16, pelo qual "quando o pagamento for em cotas periódicas, a quitação desta última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores", hígido o entendimento sufragado pela Corte a quo no sentido de que incumbe à parte ré a demonstração da existência de alguma causa impeditiva desse fato, ou seja, de inadimplência do mutuário. Precedentes: REsp nº



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

509.533/RO, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, DJ de 02.02.2004; REsp nº 70.170/SP, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 12.06.2000.

III - Ademais, a anulação da sentença pelo Tribunal de Apelação em face de entender insuficiente o esteio probatório para a prolação de decisão, consoante já reconhecido por esta Corte Superior, é inviável de ser reformada nesta via estreita do recurso especial, por implicar em reexame de matéria de prova, atraindo assim a incidência do verbete sumular nº 7 deste STJ. Precedente: REsp nº 117.525/PE, Rel. Min. JOSÉ DELGADO, DJ de 02.03.1998.

IV - Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido.

(REsp 926.898/SC, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, DJ 11.6.2007)

Dessa forma, tendo sido o contrato em tela firmado antes da Lei n. 10.150/2000, reconhece-se o direito de quitação de saldo residual pelo FCVS, já que as instâncias de origem expressamente consignaram que as prestações do financiamento não estavam em atraso. Veja-se (fl. 203):

Então, uma vez comprovado o pagamento das parcelas até 22 de dezembro de 2000, data da publicação da Lei nº 10.150/00, que concedeu desconto de 100% do saldo devedor, não há falar em cobrança das prestações posteriores a esta data e que ainda estejam em aberto, devendo, igualmente, ser restituídos os pagamentos efetuados após esta data.

Portanto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2009/0006236-9

REsp 1.116.231 / RS

Número Origem: 200671000116185

PAUTA: 10/08/2010

JULGADO: 10/08/2010

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ FLAUBERT MACHADO ARAÚJO**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA
ADVOGADO : CONRADO DE FIGUEIREDO NEVES BORBA E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ MARIA COSTA CAMISA E OUTRO
ADVOGADO : OMAR LOPES DE SOUZA 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, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

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

Brasília, 10 de agosto de 2010

VALÉRIA ALVIM DUSI
Secretária