



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.334.688 - MS (2012/0148975-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **VALDÉZIO DE OLIVEIRA E OUTRO**
ADVOGADOS : **LEONARDO FURTADO LOUBET E OUTRO(S)**
: **MARCUS VINÍCIUS MACHADO ROZA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPLEX**
ADVOGADO : **LUIZ HENRIQUE VOLPE CAMARGO E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONTRATO ANTERIOR. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. PAGAMENTO DO RESÍDUO DO SALDO DEVEDOR. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. Os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor não se aplicam aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação quando celebrados antes de sua entrada em vigor.

2. Inexistindo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), exige-se do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente até a liquidação final, conforme pactuado no contrato (Recurso Especial repetitivo n. 1.447.108/CE).

3. 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 Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 06 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.334.688 - MS (2012/0148975-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : VALDÉZIO DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : LEONARDO FURTADO LOUBET E OUTRO(S)
MARCUS VINÍCIUS MACHADO ROZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE VOLPE CAMARGO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por VALDÉZIO DE OLIVEIRA e OUTRO contra decisão que assim ementada:

"SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONTRATO ANTERIOR. NÃO INCIDÊNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. PAGAMENTO DO RESÍDUO DO SALDO DEVEDOR. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. Considera-se improcedente a arguição de ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC quando o Tribunal *a quo* se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

2. Os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor não se aplicam aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação quando celebrados antes de sua entrada em vigor.

3. Inexistindo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), exige-se do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente até a liquidação final, conforme pactuado no contrato (Recurso Especial repetitivo n. 1.447.108/CE).

4. Recurso especial conhecido e provido em parte."

Os agravantes buscam impugnar os fundamentos do *decisum* agravado, sustentando que o recurso especial da POUPEX encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, razão de ser inaplicável a regra geral contida no REsp n. 1.447.108/CE.

Defendem a incidência do Código de Defesa do Consumidor por se tratar de obrigação de trato sucessivo, amparando sua pretensão no disposto no art. 5º, XXXII, da Constituição Federal.

Defendem a manutenção do acórdão do Tribunal de origem, apontando como indevida a cobrança do saldo residual visto que "era dever da parte agravada esclarecer a existência de saldo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devedor, porém, assim não o fez justamente porque temia a não concretização do contrato, vez que não é crível que passados vinte anos (240 parcelas mensais), ainda tenham os Agravantes um débito que supera o próprio valor do imóvel" (fl. 535).

Afirmam que a cobrança do saldo residual não foi pretendida pelo legislador ao instituir o Sistema Financeiro da Habitação, uma vez que acaba por escravizar o mutuário, que jamais conseguirá pagar seu débito. Aduzem ser o contrato firmado abusivo, razão pela qual não pode ser aplicada ao caso a regra geral contida no precedente citado.

É o relatório.

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.334.688 - MS (2012/0148975-0)

EMENTA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONTRATO ANTERIOR. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. PAGAMENTO DO RESÍDUO DO SALDO DEVEDOR. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. Os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor não se aplicam aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação quando celebrados antes de sua entrada em vigor.

2. Inexistindo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), exige-se do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente até a liquidação final, conforme pactuado no contrato (Recurso Especial repetitivo n. 1.447.108/CE).

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

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

A irresignação não reúne condições de êxito.

Os agravantes nada trouxeram que pudesse justificar o provimento do agravo regimental, não conseguindo demonstrar haver erro de interpretação da legislação federal ocorrido na decisão agravada.

Com efeito, é assente neste Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que não se aplicam os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação quando celebrados antes de sua entrada em vigor.

A esse respeito, menciono os seguinte julgados: Terceira Turma, AgRg no AREsp n. 565.836/AL, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 4.12.2014; Quarta Turma, AgRg no AREsp n. 160.549/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 20.8.2013; e Quarta Turma, AgRg no REsp n. 1.213.529/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 30.5.2011.

Ademais, quanto à matéria remanescente, o STJ entende que, inexistindo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), exige-se do mutuário o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pagamento do resíduo do saldo devedor existente até a liquidação final, conforme pactuado no contrato.

A matéria tratada é pacífica nesta Corte, que já a apreciou até mesmo nos moldes da Lei n. 11.672/08, que dispõe acerca do julgamento de recursos especiais repetitivos, ao analisar o REsp n. 1.447.108/CE, que foi assim ementado:

"RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. REPETITIVO. RITO DO ARTIGO 543-C DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E RESOLUÇÃO Nº 8/2008/STJ.

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. Recurso especial parcialmente conhecido e provido. Acórdão submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução nº 8/2008 do STJ." (REsp n. 1.447.108/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, DJe de 24/10/2014.)

Verifica-se, pois, que o julgado seguiu a orientação desta Corte fixada em diversos precedentes, inclusive em julgado repetitivo, razão pela qual descabe qualquer reforma a respeito das matérias invocadas.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0148975-0

AgRg no
REsp 1.334.688 / MS

Números Origem: 1100555684 20110350208 20110350208000101 555684220108120001

EM MESA

JULGADO: 06/08/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE VOLPE CAMARGO E OUTRO(S)
RECORRIDO : VALDÉZIO DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : LEONARDO FURTADO LOUBET E OUTRO(S)
MARCUS VINÍCIUS MACHADO ROZA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : VALDÉZIO DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : LEONARDO FURTADO LOUBET E OUTRO(S)
MARCUS VINÍCIUS MACHADO ROZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE VOLPE CAMARGO 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, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.