



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.425 - RS (2015/0166260-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : DANIELE SANTOS MEIRELES
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE MÚTUO, SEM COBERTURA DO FCVS. ILEGITIMIDADE ATIVA. CESSÃO DE DIREITOS ANTERIOR A 25/10/96. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PARÂMETROS DEFINIDOS NO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO Nº 1.150.429/CE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Por ocasião do julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.150.429/CE, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que "na hipótese de contrato originário de mútuo sem cobertura do FCVS, celebrado até 25/10/96, transferido sem a anuência do agente financiador e fora das condições estabelecidas pela Lei nº 10.150/2000, o cessionário não tem legitimidade ativa para ajuizar ação postulando a revisão do respectivo contrato", como ocorrido na hipótese.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, 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 Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de setembro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.425 - RS (2015/0166260-2)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Daniele Santos Meireles ajuizou ação revisional contra a Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, objetivando a revisão do contrato de mútuo habitacional firmado em 1º/3/1988 pela ré e pelos mutuários Sandra Regina Paczek Machado e Wilson Renato Barsante Machado. Na inicial, alegou que adquiriu o imóvel dos mutuários originais, por escritura de compra e venda, em 26/7/1996, com a anuência do então agente financeiro. No entanto, após o regular pagamento das prestações avençadas, constatou a existência de saldo devedor residual.

O Juízo de primeiro grau julgou extinta a ação, sem julgamento de mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC.

O Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por sua vez, negou provimento à apelação da autora em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 703):

DIREITO ADMINISTRATIVO. DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. CONTRATO DE MÚTUO. CESSÃO DE DIREITOS. CONTRATO DE GAVETA. ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCIADOR. AUSÊNCIA. REQUISITO LEGAL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. PRECEDENTES.

. Na hipótese de contrato originário de mútuo sem cobertura do FCVS, celebrado até 25/10/96, transferido sem a anuência do agente financiador e fora das condições estabelecidas pela Lei nº 10.150/2000, o cessionário não tem legitimidade ativa para ajuizar ação postulando a revisão do respectivo contrato;

. O mero conhecimento da cessão de direitos pelo agente financiador não implica transferência automática da titularidade do contrato, uma vez que há a necessidade de análise criteriosa pelo agente financeiro das condições pessoais do cessionário quanto aos requisitos legais e regulamentares exigidos para a concessão do financiamento;

. Ao prever a interveniência obrigatória do agente financeiro na transferência de financiamento habitacional sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação, a lei não está conferindo a este o poder arbitrário de proibir a referida transferência, quando queira e por qualquer razão. Tem-se aí, não o poder de veto do agente financeiro, mas o dever de anuir na transferência, desde que o pretendente atenda às exigências objetivas da lei - resguardando-se a ele o direito de verificar o preenchimento dos requisitos legais e regulamentares,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inclusive com a exigência de demonstração da capacidade de pagamento pelo cessionário.

Os embargos de declaração opostos foram parcialmente acolhidos tão somente para fins de prequestionamento.

No recurso especial, Daniele Santos Meireles alegou violação do art. 303 do Código Civil, pois "o agente financeiro aceitou o pagamento das 276 prestações por parte da recorrente, revelando verdadeira aceitação tácita" (e-STJ, fl. 176).

Aduziu ofensa aos arts. 2º, §§ 1º a 3º, e 22 da Lei 10.150/2000, ao argumento de que "a propriedade do bem imóvel, bem como direitos e ações decorrentes do contrato de financiamento em tela encontram-se, igualmente, transferidos à autora, então legitimada ativamente a promover a presente demanda" (e-STJ, fl. 180).

Às fls. 206-211 (e-STJ), neguei seguimento ao recurso especial em decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE MÚTUO, SEM COBERTURA DO FCVS. ILEGITIMIDADE ATIVA. CESSÃO DE DIREITOS ANTERIOR A 25/10/96. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PARÂMETROS DEFINIDOS NO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO Nº 1.150.429/CE. SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

Daí o presente agravo regimental, em que Daniele Santos Meireles aduz que "além da Lei 10.150/00 que permite a regularização da transferência do imóvel, o agente financeiro aceitou o pagamento das 276 prestações por parte da recorrente, revelando verdadeira aceitação tácita" (e-STJ, fl. 218).

Afirma, ainda, que "não se pode permitir que a cessionária, atual proprietária, a qual através da averbação na matrícula levou a conhecimento do agente financeiro o seu contrato, seja totalmente ignorada, acarretando inúmeros prejuízos, inclusive possível perda da sua propriedade, mesmo efetuando o pagamento da totalidade das 276 prestações, repisa-se" (e-STJ, fl. 224).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.425 - RS (2015/0166260-2)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O recurso não merece provimento.

Depreende-se dos autos que o Tribunal Regional Federal da 4ª Região reconheceu a ilegitimidade ativa da ora agravante para ajuizar ação postulando a revisão de contrato originário de mútuo, firmado em 1º de março de 1988 e sem cobertura do FCVS, em razão da falta de anuência da instituição financeira. O acórdão foi proferido com base nos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 136-139):

A pretensão da apelante é ter reconhecida a sua legitimidade ativa *ad causam* para poder exercer seu direito de revisar as cláusulas contratuais, na condição de proprietária do imóvel.

Todavia, de acordo com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte, na hipótese de contrato originário de mútuo sem cobertura do FCVS, celebrado até 25/10/96, transferido sem a anuência do agente financiador e fora das condições estabelecidas pela Lei nº 10.150/2000, o cessionário não tem legitimidade ativa para ajuizar ação postulando a revisão do respectivo contrato (STJ, REsp nº 1150429/CE, Corte Especial, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 10/05/2013; e TRF4, Apelação Cível nº 5041159-78.2013.404.7000, 3ª Turma, Des. Federal Marga Inge Barth Tessler).

O contrato em questão foi firmado em 1º de março de 1988, e não possui cobertura pelo FCVS, exigindo-se, portanto, a anuência da instituição financeira para que a autora possa discutir o contrato.

A recorrente sustenta ter havido anuência por parte do agente financeiro - mesmo que de maneira tácita - e defende que da transferência averbada decorrem direitos ao cessionário, independentemente da data em que foi celebrada, que não podem ficar à margem de qualquer regulamentação.

Porém, o mero conhecimento da cessão de direitos pelo agente financiador, contudo, não implica transferência automática da titularidade do contrato, uma vez que há a necessidade de análise criteriosa pelo agente financeiro das condições pessoais do cessionário

quanto aos requisitos legais e regulamentares exigidos para a concessão do financiamento.

A transferência de direitos e obrigações, sem o expresse consentimento da parte credora, é obstada na contratação, cláusula



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

trigésima terceira (CONTR4 - Evento 1), implicando o descumprimento contratual no vencimento antecipado da dívida.

É bem verdade que, ao prever a interveniência obrigatória do agente financeiro na transferência de financiamento habitacional sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação, a lei não está conferindo a este o poder arbitrário de proibir a referida transferência, quando queira e por qualquer razão. Tem-se aí, não o poder de veto do agente financeiro, mas o dever de anuir na transferência, desde que o pretendente atenda às exigências objetivas da lei - resguardando-se a ele o direito de verificar o preenchimento dos requisitos legais e regulamentares, inclusive com a exigência de demonstração da capacidade de pagamento pelo cessionário. (e-STJ Fl.136)

Ademais, todos os documentos apresentados nos autos pela autora estão em nome dos mutuários originais e não há qualquer outro documento que faça inferir que a instituição financeira mutuante conhecia a cessão do contrato e a acolheu (PLAN6, NOT9 e LAU10 - Evento 1).

Dito isso, mantenho e adoto como razões de decidir a sentença da Juíza Taís Schilling Ferraz, enquanto Juíza Federal da 24ª VF de Porto Alegre, que bem solucionou a lide, in verbis:

'II - Fundamentação.

Em preliminar, é necessário examinar a questão da legitimidade ativa dos cessionários de contrato de mútuo.

Sobre esse tema, em recente julgado, parado art. 543-C do CPC, ou seja, conforme a Lei dos Recursos Repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça julgou o Resp 1.150.429/CE: [...]

O negócio aqui discutido foi firmado em 1º de março de 1988, e não possui cobertura pelo FCVS, exigindo-se, portanto, a anuência da instituição financeira para que a autora possa discutir o contrato.

Com relação à anuência, afirmou que o negócio com os mutuários originais foi registrado na matrícula do imóvel objeto do contrato de financiamento sub judice, ocasião em que ocorreu a anuência do agente financeiro de então 'conforme R-7 da matrícula acostada'.

A transferência do contrato aproxima-se mais à assunção de dívida que à cessão de crédito.

Com efeito, ao conceder financiamento, a instituição financeira analisa as condições do mutuário, inclusive as condições para suportar a responsabilidade. Assim, ainda que pelo 'contrato de gaveta' se objetive a transferência de direitos e deveres, deve-se observar o regramento da assunção de dívida. (e-STJ Fl.137)

Pois bem. Ao contrário da cessão de crédito, que independe da anuência do devedor (a notificação é mera condição de eficácia, nos termos do art. 290 do Código Civil), a assunção depende de anuência expressa do credor:

Art. 299. É facultado a terceiro assumir a obrigação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando exonerado o devedor primitivo, salvo se aquele, ao tempo da assunção, era insolvente e o credor o ignorava.

Por tal motivo, exige-se anuência, consentimento expresso, não se admitindo silêncio. **E o que se vê da prova trazida aos autos, em que pese referir na escritura pública que ao agente financeiro foi notificado da compra e venda, é que não houve anuência expressa do credor para a cessão de direitos pretensamente ocorrida. O simples registro da escritura de compra e venda na matrícula do imóvel, ou a simples menção de notificação, não desonera os cedentes/cessionários de obterem a anuência expressa do agente financeiro para o negócio entabulado entre as partes.**

Vale referir, ainda, nesse particular, o disposto na Lei nº 8.004/90:

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

Como se vê, a norma impõe a interveniência obrigatória do agente financeiro nas transferências dos direitos e obrigações decorrentes de contratos habitacionais regidos pelas normas do SFH, o que no caso, não ocorreu.

Já a Lei 10.150/00, prevê que 'As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei no 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei. Parágrafo único. A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 25 de outubro de 1996'. Na hipótese em exame, embora tenha sido feita a anotação relativa ao negócio no Registro Imobiliário, não houve a necessária comprovação junto à instituição financeira. As condições impostas pelo legislador para a transferência dos contratos habitacionais objetivam garantir que o cessionário atenda às exigências do Sistema Financeiro da Habitação, cuja manutenção envolve aspectos sociais que devem ser considerados. Assim legítima a exigência de conhecimento e anuência, pelo agente financeiro, da transferência do contrato,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sem o que não é dado ao cessionário discutir relação jurídica à qual não pertence.

Nesse sentido:

[...]

Pelo exposto, está caracterizada, *in casu*, a ilegitimidade ativa da cessionária para discutir a revisão do contrato.

Assim, conforme consignado na decisão agravada, o entendimento do Tribunal de origem está em perfeita consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidada por ocasião do julgamento do REsp n. 1.150.429/CE, sob o rito do art. 543-C do CPC, o qual ficou assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. REPETITIVO. RITO DO ART. 543-C DO CPC. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO DE CONTRATO DE MÚTUO. LEI Nº 10.150/2000. REQUISITOS.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC:

1.1 Tratando-se de contrato de mútuo para aquisição de imóvel garantido pelo FCVS, avençado até 25/10/96 e transferido sem a interveniência da instituição financeira, o cessionário possui legitimidade para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos.

1.2 Na hipótese de contrato originário de mútuo sem cobertura do FCVS, celebrado até 25/10/96, transferido sem a anuência do agente financiador e fora das condições estabelecidas pela Lei nº 10.150/2000, o cessionário não tem legitimidade ativa para ajuizar ação postulando a revisão do respectivo contrato.

1.3 No caso de cessão de direitos sobre imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação realizada após 25/10/1996, a anuência da instituição financeira mutuante é indispensável para que o cessionário adquira legitimidade ativa para requerer revisão das condições ajustadas, tanto para os contratos garantidos pelo FCVS como para aqueles sem referida cobertura.

2. Aplicação ao caso concreto: 2.1. Recurso especial parcialmente conhecido e nessa parte provido. Acórdão sujeito ao regime do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução STJ n. 8/2008. (REsp n. 1150429/CE, Relator o Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Corte Especial, DJe 10/5/2013)

Assim, tem incidência, na hipótese, a Súmula n. 83 desta Corte, aplicável a ambas as alíneas autorizadoras, que dispõe:

NÃO SE CONHECE DO RECURSO ESPECIAL PELA DIVERGÊNCIA, QUANDO A ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO DA DECISÃO RECORRIDA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0166260-2

**AgRg no
REsp 1.542.425 / RS**

Números Origem: 50452865020134047100 RS-50452865020134047100

EM MESA

JULGADO: 22/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DANIELE SANTOS MEIRELES
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DANIELE SANTOS MEIRELES
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

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 Sr. Ministro Relator.

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