



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.539.379 - RS (2015/0145898-9)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
AGRAVANTE : **CLÉO MARINA ROBALLO UNGARETTI**
ADVOGADO : **GUSTAVO BERNARDI**
AGRAVADO : **TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **HELOISA DE BITTENCOURT SOUZA**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. SALDO DEVEDOR. ARTS. 2º, § 3º, DA LEI N. 10.150/2000. PARTICULAR. POSSIBILIDADE DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA. REQUISITOS: PREVISÃO DE COBERTURA DO FCVS; CONTRATO FIRMADO ANTES DE 31/12/1987; E NECESSIDADE DE ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES. PRECEDENTES. NÃO ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COM RECURSOS DO FCVS. DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Esta Superior Corte firmou jurisprudência no sentido de que a Lei n. 10.150/00 previu a quitação do saldo devedor residual dos contratos, desde que atendidas as seguintes condições: previsão de cobertura pelo FCVS; contrato firmado antes de 31/12/1987 e; integralmente adimplidas as prestações devidas até então.
2. A decisão monocrática ora agravada baseou-se em jurisprudência do STJ, razão pela qual não merece reforma.
3. Agravo regimental 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, o seguinte resultado de julgamento:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

A Sra. Ministra Assusete Magalhães (Presidente), os Srs. Ministros Humberto Martins e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes.

Brasília (DF), 03 de setembro de 2015.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES , Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.539.379 - RS (2015/0145898-9)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
AGRAVANTE : **CLÉO MARINA ROBALLO UNGARETTI**
ADVOGADO : **GUSTAVO BERNARDI**
AGRAVADO : **TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **HELOISA DE BITTENCOURT SOUZA**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão monocrática assim ementada:

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. SALDO DEVEDOR. ARTS. 2º, § 3º, DA LEI N. 10.150/2000. PARTICULAR. POSSIBILIDADE DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA. REQUISITOS: PREVISÃO DE COBERTURA DO FCVS; CONTRATO FIRMADO ANTES DE 31/12/1987; E NECESSIDADE DE ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES. PRECEDENTES. NÃO ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COM RECURSOS DO FCVS. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

A parte agravante reitera, em síntese, que, considerando que o contrato foi firmado em data anterior a 31.12.1987 e conta com a contribuição ao FCVS, o mutuário teria direito à quitação do contrato com desconto de 100% do saldo devedor, nos termos da Medida Provisória n. 1981-52, já que comprovado o pagamento da totalidade das parcelas.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.539.379 - RS (2015/0145898-9)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. SALDO DEVEDOR. ARTS. 2º, § 3º, DA LEI N. 10.150/2000. PARTICULAR. POSSIBILIDADE DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA. REQUISITOS: PREVISÃO DE COBERTURA DO FCVS; CONTRATO FIRMADO ANTES DE 31/12/1987; E NECESSIDADE DE ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES. PRECEDENTES. NÃO ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR COM RECURSOS DO FCVS. DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Esta Superior Corte firmou jurisprudência no sentido de que a Lei n. 10.150/00 previu a quitação do saldo devedor residual dos contratos, desde que atendidas as seguintes condições: previsão de cobertura pelo FCVS; contrato firmado antes de 31/12/1987 e; integralmente adimplidas as prestações devidas até então.
2. A decisão monocrática ora agravada baseou-se em jurisprudência do STJ, razão pela qual não merece reforma.
3. Agravo regimental não provido.

VOTO

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

A decisão agravada encontra-se de acordo com a orientação desta Superior Corte a respeito da controvérsia, devendo, por isso, ser mantida. Ademais, a parte agravante não trouxe nenhum novo argumento que pudesse ensejar a reforma do juízo monocrático. E, para melhor entendimento da discussão, transcrevo os termos em que foi prolatado o *decisum*:

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. PES/CP. QUITAÇÃO. FCVS. DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES. LIMINAR. DEPURAÇÃO DO CONTRATO.

1. Contratos de mútuo habitacional, mesmo que contenham cláusula com cobertura do saldo devedor pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, todavia, não estão livres do pagamento de eventuais diferenças decorrentes de resíduos de prestações.
2. Havendo diferenças de prestações, apesar de não ser no valor exigido pelo agente financeiro, não merece prosperar o pedido veiculado na inicial tocante à declaração do direito à quitação do contrato de mútuo habitacional pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação SFH, tampouco à liberação da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

hipoteca.

Opostos embargos de declaração, foram eles julgados desta forma: PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. OMISSÃO. PREQUESTIONAMENTO.

1. Os embargos de declaração não são o remédio processual adequado para o reexame dos fundamentos do julgado, tampouco o julgador está obrigado a se pronunciar a respeito de todos os dispositivos legais invocados.

2. Tendo em vista o disposto nas Súmulas 282 e 356 do STF e 98 do STJ, de forma a viabilizar o acesso às Instâncias Superiores, explicito que a decisão vergastada não contrariou e/ou negou vigência aos artigos mencionados no relatório.

A parte recorrente alega, em síntese, que o FCVS deve ser obrigado a quitar o saldo devedor do contrato celebrado pelo autor, quanto reconhecidos e atendidos os requisitos para quitação do financiamento imobiliário, para que, só então, seja o agente financeiro compelido a entregar o termo de liberação de hipoteca.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ 657 e ss.).

É o relatório. Passo a decidir.

Sem razão a parte recorrente.

Em primeiro lugar, a parte recorrente assevera que, considerando que o contrato foi firmado em data anterior a 31.12.1987 e conta com a contribuição ao FCVS, o mutuário tem direito à quitação do contrato com desconto de 100% do saldo devedor, nos termos da Medida Provisória n. 1981-52, já que comprovado o pagamento da totalidade das parcelas.

Esta Superior Corte firmou jurisprudência no sentido de que a Lei n. 10.150/00 previu a quitação do saldo devedor residual dos contratos, **desde que atendidas as seguintes condições:**

- previsão de cobertura pelo FCVS;
- contrato firmado antes de 31/12/1987 e;
- **integralmente adimplidas as prestações devidas até então.**

No caso *sub examine*, as condições indicadas restaram insatisfeitas. Reveja-se o que afirmou o acórdão recorrido:

Porém, as diferenças de prestações apuradas pela perícia judicial são significativamente inferiores àquelas que foram apuradas pelo agente financeiro. Destarte, apurou a perícia judicial, ao término do prazo contratual, em 09/12/1998, pagamentos a menor no montante de R\$ 7.259,15 em 09/03/2007 (fl. 371), enquanto o agente financeiro exigiu R\$ 17.821,54 em 14/08/2009 (fls. 378/380).

Assim, havendo diferenças de prestações, apesar de não ser no valor exigido pelo agente financeiro, não merece prosperar o pedido veiculado na inicial tocante à declaração do direito à quitação do contrato de mútuo habitacional pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, tampouco à liberação da hipoteca.

Conforme os requisitos postos na Lei n.º 10.150/00, verifica-se a impossibilidade da quitação de eventuais prestações em aberto, bem como de resíduos existentes em decorrência de decisão judicial, através de sua imputação ao fundo.

Quanto à prova produzida nos autos, bem avaliou o Juízo monocrático, motivo pelo qual transcrevo a sentença apropriando-me de suas razões para improver o recurso:

Dito isso, impende referir, inicialmente, que eventuais diferenças de prestações recolhidas a menor durante o período de vigência da liminar proferida no mandado de segurança não podem ser objeto de cobertura pelo FCVS, uma vez



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que o referido Fundo é responsável pela cobertura apenas do saldo devedor residual, mas não de prestações recolhidas a menor durante o prazo contratual de amortização.

Ademais, ao contrário do sustentado pela agente financeiro, a evolução do financiamento deve observar tal sistemática desde o início da contratação, nos termos da decisão transitada em julgado.

Assim, deve ser analisado se subsistem as diferenças de prestações cobradas pelo agente financeiro uma vez aplicado o Plano de Equivalência Salarial para o reajuste dos encargos, nos termos determinados na ação mandamental predita e, assim, o direito do mutuário à quitação do contrato:

Nesse sentido, primeiramente, devem ser definidos os critérios para fins de apuração dos índices de reajuste a serem aplicados. No caso concreto, considerando que foi encartada aos autos, às fls. 334/345, fotocópia da CTPS do mutuário, não restam dúvidas acerca de sua categoria profissional. Logo, deve ser observado, para fins de reajuste das prestações, os índices constantes da planilha de fls. 354/359, conforme esclarecido pelo perito judicial em seu laudo complementar à fl. 348.

Pois bem, com base nesses critérios que espelham a correta aplicação do Plano de Equivalência Salarial e a decisão proferida no Mandado de Segurança impetrado pelo mutuário, conforme reconhecido nesta sentença, apurou a perícia judicial (laudo complementar das fls. 347/371) que, de fato, ocorreram pagamentos a menor ao longo do prazo contratual, conforme se observa da planilha comparativa das fls. 366/371.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

ADMINISTRATIVO. SFH. LEI N. 10.150/00. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REQUISITOS: PREVISÃO DE FCVS E ANTERIORIDADE CONTRATUAL. PARCELAS EM ATRASO. COBERTURA PELO SALDO DEVEDOR DO FCVS. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ.

1. A configuração do prequestionamento pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema. Se o Tribunal de origem não adotou entendimento explícito a respeito do fato jurígeno veiculado nas razões recursais, inviabilizada fica a análise sobre a violação dos preceitos evocados pelo recorrente.

2. Verifica-se que a Corte de origem não analisou, ainda que implicitamente, o art. 460 do Código de Processo Civil. Desse modo, impõe-se o não conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento, entendido como o indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

3. Em síntese, os recorrentes firmam premissa de que a quitação do contrato de financiamento habitacional, à luz da Lei n. 10.150/2000, requer tão somente, como requisitos, "a) a cobertura do FCVS e b) a assinatura anterior a 31/12/1987", sendo despiciendo o adimplemento das prestações devidas.

4. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a **benesse conferida pela Lei n. 10.150/2000 não abrange as prestações em atraso no momento em que pleiteada a liquidação antecipada do contrato de financiamento imobiliário celebrado sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação, com cláusula de cobertura do saldo devedor e recursos provenientes do Fundo de Compensação de Variação Salarial.**

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 517.677/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SEGUNDA TURMA, julgado em 02/09/2014, DJe 09/09/2014)

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. FCVS. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. NECESSIDADE DE ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES. LEI 10.150/00.

1. Consolidou-se nesta Corte Superior o entendimento no sentido de que a Lei 10.150/00 previu a quitação do saldo devedor residual dos contratos, **desde que integralmente adimplidas as prestações devidas até então**. Precedentes: REsp 954588 / RS, Segunda Turma, rel. Ministro Humberto Martins, DJe 14/03/2012; AgRg no REsp 1288515 / AL, Segunda Turma, rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, DJe 07/03/2012; AgRg no REsp 1124206 / PE, Primeira Turma, rel. Ministro Luiz Fux, DJe 23/09/2010.

2. Na hipótese dos autos, ainda que o contrato em tela tenha sido firmado antes de 31.12.1987, não se pode reconhecer o direito de liquidação antecipada da dívida, já que as instâncias de origem expressamente consignaram a existência de prestações em atraso desde 1996.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1133424/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 14/08/2012)

AGRAVO REGIMENTAL EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE MÚTUO. SFH. COBERTURA DO SALDO DEVEDOR PELO FCVS. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. PRESTAÇÕES INADIMPLIDAS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. PRECEDENTES DO STJ. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

- É inadmissível o recurso especial quando a apreciação da matéria nele suscitada - quitação integral das prestações do contrato de mútuo - demanda o reexame do substrato fático-probatório dos autos e a análise de cláusulas contratuais, o que é vedado na via eleita, a teor dos verbetes n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.

- A **benesse conferida pela Lei n. 10.150/2000 não alcança as prestações inadimplidas no momento em que postulada a liquidação antecipada do contrato de financiamento imobiliário firmado sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação**, com cláusula de cobertura do saldo devedor com recursos provenientes do Fundo de Compensação de Variação Salarial. Precedentes do STJ.

- Ausente o prequestionamento da questão relativa à sucumbência mínima, inviabilizado o exame do apelo nobre, a teor dos verbetes ns. 282 e 356 da Súmula do Pretório Excelso.

Subsistentes os fundamentos do decisório agravado, nega-se provimento ao agravo regimental.

(AgRg nos EDcl no REsp 1145035/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 12/05/2011)

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. FCVS. CDC. INAPLICABILIDADE. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR ANTES DA AMORTIZAÇÃO. LEGALIDADE. SÚMULA 83/STJ. PROVA PERICIAL. NECESSIDADE. SÚMULA 7/STJ. COBERTURA PELO FCVS. QUITAÇÃO. CES. OMISSÃO INEXISTENTE.

1. Pacífica a jurisprudência do STJ de não aplicação do CDC aos contratos do SFH em que haja a cobertura do FCVS, bem como àqueles contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n. 8.078/90. Precedentes.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

são devidos correção monetária e juros sobre o saldo devedor antes da amortização. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. O Tribunal de origem reconheceu a dispensabilidade da produção de prova. A modificação da conclusão da Corte de origem, de modo a acolher a tese da recorrente de imprescindibilidade de prova pericial, demandaria reexame do acervo fático dos autos, inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Ademais, sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele, com base em seu livre convencimento, avaliar a necessidade desta, determinando a sua produção, ou indeferindo aquelas que entender dispensáveis ao deslinde da controvérsia.

5. A quitação de todas as prestações firmadas no contrato habitacional é condição indispensável para o gozo dos benefícios previstos na Lei n. 10.150/00. Precedentes.

6. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a incidência do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é devida tão somente se pactuado.

7. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.

Recurso especial da Caixa Econômica Federal (CEF) não conhecido. Recurso especial de LÁRCIO PALIMERCIO BARBOZA DEBIZE e OUTRO conhecido em parte e provido. (REsp 954588 / RS, Segunda Turma, rel. Ministro Humberto Martins, DJe 14/03/2012)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. AUTORIZAÇÃO DADA PELO ART. 557 DO CPC. ARTS. 458 E 460 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. CONTRATO DE MÚTUO. SFH. QUITAÇÃO DO DO SALDO DEVEDOR PELO FCVS. IMPOSSIBILIDADE. PRESTAÇÕES INADIMPLIDAS. REEXAME DE PROVAS. PRECEDENTES DO STJ.

– Tratando-se de recurso manifestamente improcedente, prejudicado, deserto, intempestivo ou contrário a jurisprudência dominante no STJ, pode o relator decidi-lo, sem submetê-lo ao colegiado.

– Os temas insertos nos arts. 458 e 460 do CPC não foram debatidos pela Corte de origem, tampouco foram alvo dos embargos de declaração opostos, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial. Incidência dos verbetes n. 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

– É inadmissível o recurso especial quando a apreciação da matéria nele suscitada

– inexistência de prestações em aberto – demanda o reexame das provas colacionadas aos autos, o que é vedado na via eleita, a teor do verbete n. 7 da Súmula desta Corte.

– A benesse conferida pela Lei n. 10.150/2000 não alcança as prestações inadimplidas. Precedentes do STJ.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1288515 / AL, Segunda Turma, rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, DJe 07/03/2012)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE MÚTUO. CONTRATO DE MÚTUO. DOIS OU MAIS IMÓVEIS, NA MESMA LOCALIDADE, ADQUIRIDOS PELO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SFH COM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IRRETROATIVIDADE DAS LEIS 8.004/90 E 8.100/90. RECURSO ESPECIAL SALDO RESIDUAL PARA PARCELAS INADIMPLIDAS.

1. A cobertura do FCVS **pressupõe a quitação de todas as parcelas do contrato**, sendo que, o benefício previsto no artigo 2º, parágrafo 3º, da Lei nº 10.150/2000 - novação de 100% do saldo devedor - refere-se ao saldo residual do financiamento, não incluídas as prestações inadimplidas. Precedentes: (AgRg no REsp 961.690/RS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/09/2008, DJe 07/11/2008; REsp 1133769/RN, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 18/12/2009).

2. Agravo Regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1124206 / PE, Primeira Turma, rel. Ministro Luiz Fux, DJe 23/09/2010)

Portanto, não atendidas todas as exigências da Lei n. 10.150/00, não há direito do mutuário à quitação do saldo devedor residual dos contratos.

Assim, com base nas razões expostas, NEGO SEGUIMENTO ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Esta Superior Corte firmou jurisprudência no sentido de que a Lei n. 10.150/00 previu a quitação do saldo devedor residual dos contratos, **desde que atendidas as seguintes condições:**

- previsão de cobertura pelo FCVS;
- contrato firmado antes de 31/12/1987 e;
- **integralmente adimplidas as prestações devidas até então.**

No caso *sub examine*, as condições indicadas restaram insatisfeitas, conforme trecho da decisão agravada, que citou o acórdão recorrido:

Porém, as diferenças de prestações apuradas pela perícia judicial são significativamente inferiores àquelas que foram apuradas pelo agente financeiro. Destarte, apurou a perícia judicial, ao término do prazo contratual, em 09/12/1998, pagamentos a menor no montante de R\$ 7.259,15 em 09/03/2007 (fl. 371), enquanto o agente financeiro exigiu R\$ 17.821,54 em 14/08/2009 (fls. 378/380).

Assim, havendo diferenças de prestações, apesar de não ser no valor exigido pelo agente financeiro, não merece prosperar o pedido veiculado na inicial tocante à declaração do direito à quitação do contrato de mútuo habitacional pactuado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, tampouco à liberação da hipoteca.

Conforme os requisitos postos na Lei n.º 10.150/00, verifica-se a impossibilidade da quitação de eventuais prestações em aberto, bem como de resíduos existentes em decorrência de decisão judicial, através de sua imputação ao fundo.

Quanto à prova produzida nos autos, bem avaliou o Juízo monocrático, motivo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo qual transcrevo a sentença apropriando-me de suas razões para improver o recurso:

Dito isso, impende referir, inicialmente, que eventuais diferenças de prestações recolhidas a menor durante o período de vigência da liminar proferida no mandado de segurança não podem ser objeto de cobertura pelo FCVS, uma vez que o referido Fundo é responsável pela cobertura apenas do saldo devedor residual, mas não de prestações recolhidas a menor durante o prazo contratual de amortização.

Ademais, ao contrário do sustentado pela agente financeiro, a evolução do financiamento deve observar tal sistemática desde o início da contratação, nos termos da decisão transitada em julgado.

Assim, deve ser analisado se subsistem as diferenças de prestações cobradas pelo agente financeiro uma vez aplicado o Plano de Equivalência Salarial para o reajuste dos encargos, nos termos determinados na ação mandamental predita e, assim, o direito do mutuário à quitação do contrato:

Nesse sentido, primeiramente, devem ser definidos os critérios para fins de apuração dos índices de reajuste a serem aplicados. No caso concreto, considerando que foi encartada aos autos, às fls. 334/345, fotocópia da CTPS do mutuário, não restam dúvidas acerca de sua categoria profissional. Logo, deve ser observado, para fins de reajuste das prestações, os índices constantes da planilha de fls. 354/359, conforme esclarecido pelo perito judicial em seu laudo complementar à fl. 348.

Pois bem, com base nesses critérios que espelham a correta aplicação do Plano de Equivalência Salarial e a decisão proferida no Mandado de Segurança impetrado pelo mutuário, conforme reconhecido nesta sentença, apurou a perícia judicial (laudo complementar das fls. 347/371) que, de fato, ocorreram pagamentos a menor ao longo do prazo contratual, conforme se observa da planilha comparativa das fls. 366/371.

Este posicionamento está de acordo com a jurisprudência do STJ: não atendidas todas as exigências da Lei n. 10.150/00, não há direito do mutuário à quitação do saldo devedor residual dos contratos.

Assim, mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos, pois embasada em jurisprudência deste Superior Tribunal. Ademais, a parte agravante não trouxe nenhum novo argumento que pudesse ensejar a reforma do juízo monocrático.

Dessarte, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2015/0145898-9

**AgRg no
REsp 1.539.379 / RS**

Números Origem: 00148541720054047100 148541720054047100 200571000148546

PAUTA: 03/09/2015

JULGADO: 03/09/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETTE MAGALHÃES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS FONSECA DA SILVA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLÉO MARINA ROBALLO UNGARETTI
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
RECORRIDO : TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : HELOISA DE BITTENCOURT SOUZA
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CLÉO MARINA ROBALLO UNGARETTI
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : HELOISA DE BITTENCOURT SOUZA
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

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 agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

A Sra. Ministra Assusete Magalhães (Presidente), os Srs. Ministros Humberto Martins e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes.