



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.064.136 - RS (2017/0047035-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MARTA WECKERLE DE ANDRADE
ADVOGADOS : PAULO LUIZ PEREIRA - RS051771
EVERSON PRANKE LOUZADA - RS076415
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
JERÔNIMO PINOTTI ROVEDA - RS057066

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 14 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.064.136 - RS (2017/0047035-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por Marta Weckerle de Andrade contra decisão por meio da qual neguei provimento a agravo, com fundamento na Súmula 7/STJ.

Alega a agravante que o recurso especial pretende a análise jurídica da matéria, e não a simples reanálise fática, de forma que devem ser analisadas as violações à legislação federal apontadas pela recorrente.

A parte agravada apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.064.136 - RS (2017/0047035-9)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não assiste razão à agravante.

Transcrevo, por oportuno, os fundamentos da decisão agravada (fls. 565-567/e-STJ):

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DANO MATERIAL E MORAL.

1. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação não é a regra, já que o legislador tratou de maneira diferenciada as relações de financiamento para a aquisição da casa própria, sendo necessária a efetiva demonstração de prática abusiva pelo agente financeiro.

2. Para haver responsabilidade civil, é necessária a coexistência de três elementos essenciais: i) a ofensa a uma norma preexistente ou erro de conduta; ii) um dano; e iii) o nexo de causalidade entre um e outro. Assim, ausente a comprovação de erro de conduta da ré, não há falar em indenização por danos materiais e morais.

Nas razões de recurso especial, alega a ora agravante violação dos artigos 51 e 54, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, 186, 187, 927 e 944 do Código Civil.

Não merece reforma a decisão agravada.

Com efeito, ainda que se considerassem prequestionados todos os artigos indicado pela recorrente, anoto que apenas com a revisão de matéria de fato seria possível infirmar a conclusão do Tribunal de origem, que rechaçou a tese de abusividade de cláusula contratual e a ocorrência de equívoco imputável à recorrida, esclarecendo:

(...)

No caso em comento, a autora alega a abusividade da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cláusula contratual que obsta a cessão contratual através de 'contrato de gaveta', sem a anuência do agente financeiro.

Sem razão.

De fato, nos contratos de mútuo celebrados no âmbito do SFH há cláusula expressa que proíbe os mutuários de cederem ou transferirem o imóvel financiado sem o prévio e expresso consentimento do credor. Logo, não deve o mutuário, a seu bel-prazer, celebrar um negócio jurídico de moto próprio e, com isso, submeter o credor a uma nova realidade fática que sequer contou com a sua participação.

Como se trata de um financiamento imobiliário, o credor tem óbvio interesse em averiguar as condições daquele que almeja adquirir o imóvel, mormente se poderá adimplir corretamente as prestações mensais, se faz jus à cobertura do FCVS, se os encargos mensais continuarão atrelados à variação salarial da categoria profissional do mutuário original e se as demais previsões contratuais persistirão. Facilmente se compreende, portanto, o porquê de se exigir o prévio e expresso consentimento do credor - especialmente se considerarmos que os valores mutuados se constituem, em síntese, em verbas de origem pública.

É bem verdade que o e. STJ fixou entendimento a respeito do tema, concluindo que o cessionário terá legitimidade ativa para questionar direitos e obrigações decorrentes do contrato de mútuo se o contrato contar com cobertura do FCVS e a cessão ocorrer antes de 25/10/1996. Se a cessão for posterior ou se o contrato não contar com a cobertura do FCVS, é imprescindível a anuência do agente financeiro. Ou seja, aquela Corte reconheceu a possibilidade de revisão contratual por parte dos 'gaveteiros' que adquiriram o imóvel anteriormente a outubro de 1995, mas em nenhum momento afastou a necessidade de anuência do agente financeiro para a transferência do contrato de mútuo.

Aliás, o contrato particular de cessão em comento foi celebrado em 2004 - posteriormente ao período máximo admitido pelo julgamento paradigmático.

Nessa equação, não merece provimento o apelo.

Dano material e moral

(...)

No caso em comento, a autora alega ter sofrido danos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

materiais e morais em decorrência de informação equivocada da CEF a respeito do real saldo devedor do contrato - com base na qual foi celebrado o contrato de gaveta pelo qual vendeu o imóvel mutuado e cedeu o contrato de mútuo a terceiro. Posteriormente, o comprador teve conhecimento da existência de saldo devedor muito superior ao anteriormente informado, e ajuizou ação perante a Justiça Estadual para obter o abatimento do preço (que foram julgadas procedentes). Aponta a responsabilidade da CEF pelo equívoco, e requer a indenização pelos danos sofridos.

Ocorre que, analisando a documentação juntada aos autos, verifico que o contrato particular de compra e venda foi celebrado em 21/06/2004 (evento 1 - CONTR4), e na ocasião a autora (como mutuária originária) contava com diversas prestações inadimplidas, desde março de 2001 (evento 8 - PLAN5). Ou seja, quando da cessão contratual o contrato já contava com mais de três anos de inadimplência - o que foi omitido pela autora quando da venda do imóvel.

É bem verdade que a autora trouxe aos autos um extrato obtido junto à CEF, no qual consta o saldo devedor teórico do contrato de R\$ 75.164,28 em maio de 2004. No entanto, como bem observa o juízo sentenciante, tal extrato se refere somente ao saldo devedor teórico do contrato (ou seja, o saldo devedor que existiria na data com o regular pagamento das prestações mensais). Tal informação naturalmente não representa a dívida total do contrato, uma vez que não considera as prestações inadimplidas ou os encargos moratórios - que, como referido, representavam um valor substancial da dívida após a inadimplência de 38 prestações mensais.

Assim, não se verifica qualquer ato ilícito ou equívoco imputável à CEF, não merecendo reparos a sentença de improcedência.

Incidência da Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Reafirmo que, tendo o Tribunal de origem concluído, com base nos elementos de fato do processo, que não ficou caracterizada a abusividade de cláusula



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contratual e que não há ato ilícito imputável à ora agravada, a revisão do julgado encontra óbice na Súmula 7/STJ, diante da necessidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE E DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A alteração do entendimento adotado pela Corte de origem, que concluiu pela ausência de abusividade de cláusula contratual que previa tolerância de 180 dias úteis de atraso na entrega da obra, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas na via estreita do recurso especial, conforme o óbice previsto nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior.

2. O não conhecimento do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, diante da incidência da Súmula n. 7 do STJ, prejudica o exame do dissídio jurisprudencial.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 671.215/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 01/06/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. SEGURO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83, 5 E 7 DO STJ.

AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido julgou no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte Superior. Incidência da súmula 83 do STJ.

2. No presente caso, para se alcançar conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria imprescindível o reexame de prova e a reinterpretação de cláusula contratual, sendo ambos inviáveis nesta instância especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 769.355/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2016, DJe 23/08/2016)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0047035-9 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.064.136 /
RS

Números Origem: 00110523407932 50241266620134047100 RS-50241266620134047100

PAUTA: 14/11/2017

JULGADO: 14/11/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARTA WECKERLE DE ANDRADE
ADVOGADOS : PAULO LUIZ PEREIRA - RS051771
EVERSON PRANKE LOUZADA - RS076415
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
JERÔNIMO PINOTTI ROVEDA - RS057066

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARTA WECKERLE DE ANDRADE
ADVOGADOS : PAULO LUIZ PEREIRA - RS051771
EVERSON PRANKE LOUZADA - RS076415
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
JERÔNIMO PINOTTI ROVEDA - RS057066

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.
Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.