



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.443.870 - PE (2014/0064246-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA BEATRIZ NOGUEIRA
ADVOGADO : FRANÇOIS MITTERRAND CABRAL DA SILVA

EMENTA

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 provido. Acórdão submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução nº 8/2008 do STJ.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Segunda Seção, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial para reconhecer que o pagamento do saldo devedor residual é de responsabilidade do mutuário, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, fixou-se a seguinte tese: "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". Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 22 de outubro de 2014(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.443.870 - PE (2014/0064246-8)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região.

Noticiam os autos que, em 14/4/2011, MARIA BEATRIZ NOGUEIRA propôs ação de natureza revisional contra a ora recorrente com o objetivo de expurgar da relação jurídica pactuada algumas cláusulas supostamente abusivas e ilegais previstas no contrato de mútuo celebrado sob a égide das normas do Sistema Financeiro Habitacional-SFH.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, *"extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, I, do CPC, apenas para afastar da atualização do saldo devedor o anatocismo verificado, devendo a CEF apresentar nova planilha de débito corrigindo as distorções apresentadas"* (fl. 165 e-STJ).

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 190-202).

A Quarta Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, por maioria, conferiu provimento à apelação para declarar a nulidade da cláusula contratual que estabelece a responsabilidade dos mutuários pelo pagamento do saldo devedor residual.

O aresto recebeu a seguinte ementa:

"CIVIL. SFH. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. LEI DE ECONOMIA POPULAR. BOA-FÉ OBJETIVA. APELAÇÃO PROVIDA.

1. Configura lesão, nos termos do art. 4º, 'b', da Lei de Economia Popular, bem como ofensa ao princípio da boa-fé objetiva, que já integrava nosso ordenamento jurídico antes mesmo da vigência do CDC, a estipulação contratual de responsabilidade do mutuário por 'eventual saldo devedor residual', quando, pelos critérios diferenciados de atualização das prestações e do saldo devedor, era perfeitamente aferível pela mutuante sua existência ao final do prazo original de amortização.

2. Honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com fulcro no art. 20, §§ 3º e 4º, da Lei Adjetiva Civil.

3. Apelação da parte autora provida, para declarar a nulidade da cláusula contratual que estabelece a responsabilidade da mutuária por 'eventual saldo devedor residual' e determinar à CEF que promova a quitação do contrato em lide após o pagamento da prestação de nº 240, salvo inadimplência. Quitado o contrato, a instituição financeira deverá proceder ao levantamento da hipoteca incidente sobre o imóvel." (fl. 238 e-STJ).

Inconformada, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL interpôs embargos infringentes



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em que o acórdão restou assim ementado:

"CIVIL. EMBARGOS INFRINGENTES EM APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. CLÁUSULA RESIDUAL. ABUSIVIDADE. RECONHECIMENTO. INVALIDAÇÃO. QUITAÇÃO E LIBERAÇÃO DA HIPOTECA. POSSIBILIDADE. ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES REGULARES NO MÚTUO. INÍCIO DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL ILEGAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

1. Embargos infringentes interpostos contra acórdão não unânime de provimento da apelação manejada pela autora, julgando-se procedente o pedido de reconhecimento da invalidade da cláusula contratual de resíduo, inserta em acordo de mútuo habitacional firmado no âmbito do SFH, com a consequente determinação de quitação do financiamento e a baixa da hipoteca correspondente, vez que foram pagas todas as prestações de mútuo.

2. O SFH foi criado com vistas a estimular a construção de habitações de interesse social e a possibilitar a aquisição da casa própria pelas classes da população que percebiam menor renda e que, portanto, não tinham condições de recorrer à iniciativa privada. O SFH foi fundado no direito à moradia, agasalhado esse pela Constituição Federal como direito social, necessidade premente do trabalhador. Consoante se apreende da evolução normativa da matéria, ao SFH se confere conotação nitidamente social (decorrente de sua finalidade), sendo a ele inerente o equilíbrio que deve permear a relação entre a renda do mutuário e as prestações do financiamento.

3. O princípio do pacta sunt servanda deve ser interpretado de forma harmônica com as outras normas jurídicas que integram o ordenamento, impondo-se o seu sopeso, inclusive e especialmente, diante do escopo do negócio jurídico ajustado.

4. Considerada a natureza jurídica do contrato de mútuo, os mutuários possuem o direito subjetivo de ver extinta a sua dívida, uma vez adimplidas as prestações periódicas e contínuas ajustadas. O próprio Sistema Price caracteriza-se como mecanismo de cálculo que permite, na normalidade, ao calculante estabelecer o número de prestações, nas quais poder-se-ia dividir o débito, para que seja alcançado, ao final do parcelamento ajustado, o integral pagamento da dívida, com a consequente desobrigação dos mutuários. A lógica da regra, assim, envolve amortizações constantes pelo pagamento das prestações mensais, que se dirigem a saldar os juros e a dívida principal, com liquidação do empréstimo ao fim de um período pré-definido. Se distorções existem em relação à realização da sistemática da Tabela Price, elas não podem ser imputadas aos mutuários, que simplesmente assinam um contrato de adesão. Considerando que os mutuários têm sua capacidade de pagar definida pelo valor dos salários que percebe, salários que não progridem mensalmente segundo índices financeiros, não há como se exigir dos mutuários capacidade de solver um montante que, seguindo as cadernetas de poupança, se expande em maior velocidade e proporção que os salários. A cláusula de resíduo não evita a exacerbação das prestações, mas apenas transfere a exacerbação - não autorizada pela regra da equivalência salarial - ao saldo devedor, sem que os mutuários tenham compreensão desse deslocamento. A cláusula de resíduo, da forma como atualmente evolui o saldo devedor, transforma mesmo o contrato de mútuo/compra e venda em contrato de aluguel perpétuo, haja vista que, não tendo os mutuários como saldar o débito residual, perderão o imóvel que acreditavam estar adquirindo a cada prestação adimplida. Considerando a finalidade do contrato de mútuo, que consiste na transferência da propriedade do bem imóvel aos mutuários, restaria, o referido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tipo contratual, descaracterizado diante da insolvabilidade crescente imputada da coisa fungível.

5. *'A cláusula do saldo residual é nula, pois onera excessivamente uma das partes do mútuo' (TRF5, 3T, AC 519821, Rel. Des. Federal Frederico Azevedo, j. em 26.05.2011). 'I - O objeto dos contratos deve ser lícito, não podendo contrariar a lei, os bons costumes e os preceitos de ordem pública. II - O 'Princípio da Boa-fé' constitui preceito de ordem pública, destinado a proteger o interesse contratual da parte contrária antes, durante e após a celebração da avença, prevalecendo, inclusive, sobre o postulado do 'pacta sunt servanda'. III - A inserção da chamada 'cláusula de resíduo' nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH ofende o princípio da boa-fé, haja vista as instituições bancárias saberem ser praticamente impossível aos mutuários, ao final do prazo contratual inicialmente previsto, arcar com os valores astronômicos cobrados. IV - O Código de Defesa do Consumidor - CDC deve ser aplicado às prestações vencidas durante sua vigência, mesmo que o contrato que lhe deu origem tenha sido celebrado em data anterior. Precedente do STJ. V - Tem-se por ilícita a pactuação da chamada 'cláusula de resíduo', seja pela infração ao dever de boa-fé por parte da instituição financeira credora (artigo 145, inciso II, do CC/1916), seja pela sua abusividade em razão das desvantagem exagerada imputada ao devedor (artigo 51, inciso IV, do CDC). VI - Considerar válida a contratação com a chamada 'cláusula de resíduo' equivale a legitimar um sistema onde a impossibilidade da liquidação do débito resulta na perda do imóvel financiado, desnaturado, assim, a própria natureza do contrato de mútuo/compra e venda, transformando-o na prática em verdadeiro contrato de aluguel perpétuo (voto-vista proferido pelo Desembargador Federal Francisco Cavalcanti nos Embargos Infringentes na Apelação Cível nº 177362-SE)' (TRF5, Pleno, EINFAC 497488, Rel. Des. Federal Nilcéa Maggi).*

6. *In casu, tendo, a autora, adimplido, regularmente, as 240 prestações do mútuo, de 29.01.1990 a 29.12.2009, é de se reconhecer seu direito à quitação do financiamento habitacional, não se podendo admitir uma prorrogação para cobrir saldo dito 'remanescente' de mais de R\$ 240.000,00, em cujo início a prestação mensal salta de R\$ 126,58 (prestação antes da prorrogação) para R\$ 4.287,82 (depois da prorrogação).*

7. *Nulidade da cláusula de resíduo do contrato (cláusula 17ª) que se reconhece, ordenando-se que a instituição financeira promova as providências necessárias à liberação da hipoteca em função da declaração de quitação.*

8. *Embargos infringentes desprovidos" (fls. 319-320 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos pela ora recorrente foram rejeitados (fls. 331-341 e-STJ).

Nas razões recursais (e-STJ fls. 347-355), a recorrente, além de dissídio jurisprudencial, alega violação do art. 2º do Decreto-Lei nº 2.349/1987. Sustenta, em síntese, que não é abusivo exigir dos mutuários, quando o contrato não tenha cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, o pagamento do saldo devedor remanescente.

Sem as contrarrazões (fl. 364 e-STJ), e admitido o recurso na origem, foram encaminhados os autos a esta colenda Corte.

Diante da multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica tese de direito (validade ou não de cláusula que estabelece o pagamento de saldo devedor residual após o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

término do pagamento das prestações em contrato de mútuo imobiliário não coberto pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial-FCVS), o julgamento do presente recurso especial e do REsp nº 1.443.870/PE foi afetado à Segunda Seção desta Corte, cumprindo o rito do art. 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução STJ nº 8/2008 (e-STJ fls. 460-461).

Foram expedidos ofícios aos Desembargadores Presidentes dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais (e-STJ fl. 378).

O Ministério Público Federal opinou pelo provimento do presente recurso especial (e-STJ fls. 396-402).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.443.870 - PE (2014/0064246-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O ponto controvertido no presente recurso especial refere-se à validade ou não da cláusula que estabelece o pagamento de saldo devedor residual após o término do pagamento das prestações em contrato de mútuo imobiliário não coberto pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial-FCVS.

No âmbito desta Corte, sob o enfoque do direito privado, o primeiro julgado que enfrentou a matéria é da lavra do Ministro Barros Monteiro, que concluiu, na hipótese de contrato celebrado sem a cobertura do FCVS, que a quitação do saldo residual é de responsabilidade do mutuário.

O acórdão restou assim ementado:

"SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE PARÂMETRO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DISTINTO DAQUELE PREVISTO PARA O REAJUSTE DOS ENCARGOS MENSAS. OBJETO IMPOSSÍVEL. INEXISTÊNCIA. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 8.692, DE 28.7.1993.

- Previsto em lei, o critério de reajuste do saldo devedor (pelos mesmos índices de atualização dos depósitos em cadernetas de poupança) é válido, independentemente do parâmetro utilizado para o reajustamento dos encargos mensais (Plano de Equivalência Salarial por Comprometimento de Renda). Não estando preconizada a cobertura do eventual resíduo pelo FCVS (Fundo de Compensações de Variações Salariais), o que sobejar ao final do contrato é da responsabilidade do mutuário.

Recurso especial não conhecido" (REsp 382.875/SC, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2002, DJ 24/02/2003 - grifou-se).

Da íntegra do voto do eminente relator, importa extrair as seguintes considerações:

"(...)

Ora, é facilmente perceptível que, num sistema em que haja dois critérios distintos para atualização, um para o saldo devedor e outro para a definição encargos mensais, sobejará afinal uma quantia em aberto.

Não se encontrando estipulada no ajuste a cobertura de eventual resíduo pelo FCVS, a diferença final restará a cargo do mutuário.

André Luiz Mendonça da Silva, em sua obra denominada 'Questões do Sistema Financeiro da Habitação – Prática, Doutrina e Jurisprudência', anota a propósito: 'como já afirmado anteriormente, ante o objetivo de minimizar um rombo que atualmente atinge os seis bilhões de dólares,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a partir da Lei nº 8.692/93 os contratos passaram a não mais conter cláusula com a cobertura do FCVS à quitação do saldo residual existente ao final do contrato. Assim, tal resíduo é de responsabilidade do mutuário.'(pág. 55, ed. 2.000).

Segundo Alcio Manoel de Sousa Figueiredo, 'os contratos firmados a partir da edição da Lei nº 8.692, de 28.7.1993, não contêm cláusulas de cobertura de resíduo dos saldos devedores pelo FCVS, respondendo os mutuários pelos saldos devedores existentes por ocasião do pagamento da última prestação' (Cálculos no Sistema Financeiro da Habitação, pág. 77, 7ª ed.).

Não há como, portanto, desconstituir-se a cláusula 9ª do pacto para transferir o eventual resíduo ao agente financeiro, sob pena de inviabilização de todo o sistema financeiro da habitação" (grifou-se).

Por sua vez, a Terceira Turma, no julgamento do REsp nº 823.791/PE, da relatoria do Ministro Massami Uyeda, DJe 16/12/2008, firmou entendimento no mesmo sentido do precedente acima destacado, como demonstra a ementa do julgado:

"RECURSO ESPECIAL - SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL (SFH) - CONTRATO DE FINANCIAMENTO SEM COBERTURA DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS (FCVS) - PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL PELO MUTUÁRIO - CABIMENTO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

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. Tal entendimento não se limita aos contratos firmados após a Lei n. 8.692/93, mas se espraia para qualquer contrato de financiamento habitacional em que não se tenha pactuado expressamente a cobertura do FCVS.

3. Recurso especial provido".

Pela clareza na exposição dos fundamentos, transcreve-se o seguinte excerto do voto condutor:

"(...)

A propósito, oportuno assinalar que, na história do SFH, sempre se verificou um especial destaque a dois mecanismos favoráveis ao mutuário, quais sejam, a forma de reajuste das prestações mensais e o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

De um lado, houve a preocupação de eximir o mutuário dos efeitos imediatos das oscilações dos índices de correção monetária, mediante a sujeição do reajuste das prestações a critérios compatíveis com os seus rendimentos salariais.

(...)

O fato é que esse atrelamento do reajuste das prestações mensais a critérios diversos do aplicável ao reajuste do saldo devedor gerava, freqüentemente, um considerável montante ainda pendente de amortização ao fim do prazo contratual.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por outro lado, antevendo esse saldo devedor residual, a Resolução n. 25, de 16.06.1967, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH instituiu o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, o qual, em síntese, consiste em uma espécie de seguro destinado a cobrir esse valor eventualmente remanescente quando do término do contrato. Em contrapartida a essa garantia, cumpria ao mutuário desembolsar, mensalmente, além do valor das prestações mensais, uma contribuição destinada ao FCVS. Essa contribuição mensal do mutuário e o aporte de recursos do BNH alimentavam o FCVS.

Convém ressaltar que, ao longo do tempo, o FCVS imergiu em uma crise financeira notória, na medida em que os saldos residuais dos contratos de financiamento passaram a ser constantes e em valores expressivos.

Esse crescente solapamento do FCVS ensejou a edição de normas restritivas, entre as quais se destaca o DL 2.349/87. Com efeito, após esse decreto-lei, os contratos de financiamento não poderiam conter a cláusula de cobertura pelo FCVS, salvo se o valor mutuado fosse inferior ao que seria fixado pelo Conselho Monetário Nacional. Ademais, o referido diploma se apressou a afirmar o óbvio: 'nos contratos sem cláusula de cobertura pelo FCVS, os mutuários finais responderão pelos resíduos dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação' (art. 2º).

Realmente, é evidente que os contratos sem adesão ao FCVS carregam aos mutuários o dever de suportar o saldo devedor residual.

Acresça-se, por oportuno, que a Lei n. 8.692, de 28 de julho de 1993, representou um marco nessa tendência de afastar dos contratos de financiamento a cobertura do FCVS, porquanto, em seu artigo 29, assentou, in verbis: 'As operações regidas por esta lei não terão cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS)'.

Essas considerações são relevantes para explicar o porquê de, nos contratos sem cobertura do FCVS, inexistir abuso ou ilegalidade na inserção de cláusulas que explicitem o que, há muito, já integra a lógica do SFH, a saber: o mutuário final deverá arcar com o saldo devedor residual.

De fato, ao associar a atualização das prestações mensais a modalidades de reajustes diferentes da incidente sobre o saldo devedor, a legislação objetivou, apenas, livrar o mutuário de suportar, nas prestações mensais, a repercussão financeira imediata decorrente das variações imprevisíveis da economia. Não buscou, jamais, brindar o mutuário com a redução final do custo do empréstimo.

Ao bônus de valer-se, por anos, de uma prestação mensal compatível com os reajustes salariais, segue-se o ônus de, ao cabo do contrato, arcar-se com o saldo devedor eventual remanescente. Realmente, desse encargo o SFH somente desonerou aqueles mutuários em cujo contrato houvesse a adesão ao FCVS e que, por isso, contribuíram mensalmente para esse fundo.

É essa sistemática que foi desenhada pela lei e pela vontade das partes, de maneira que se revela inviável que o Judiciário a remodele para, a qualquer pretexto, estender o benefício do FCVS aos mutuários que não contribuíram para esse fundo por terem celebrado contratos de financiamento sem a correspondente cláusula de garantia de cobertura.

Esclareça-se, desde logo, que, caso o mutuário se insurja contra o valor do saldo devedor residual, caber-lhe-á ajuizar eventual ação revisional, e não tentar isentar-se da sua responsabilidade de suportar com o custo total do capital financiado.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Esse entendimento, pelo que já foi exposto, não se limita aos contratos firmados após a Lei n. 8.692/93, mas se espraia para qualquer contrato de financiamento habitacional em que não se tenha pactuado expressamente a cobertura do FCVS" (grifou-se).

Como visto, a previsão do saldo devedor residual decorre da insuficiência das prestações pagas pelo mutuário em repor o capital mutuado, pois o reajuste das prestações, vinculadas aos índices aplicados à categoria profissional nem sempre acompanhava o valor da inflação, o que cria um desequilíbrio contratual capaz de afetar, em última análise, a higidez do próprio sistema de financiamento habitacional.

Ao lado de tal circunstância, destaca-se o fato de que o art. 2º do Decreto-Lei nº 2.349/1987, legislação específica sobre a matéria, é claro a respeito da responsabilidade dos mutuários pelo pagamento do saldo devedor residual:

"Art. 2º Nos contratos sem cláusulas de cobertura pelo FCVS, os mutuários finais responderão pelo resíduo dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação, na forma que for pactuada, observadas as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional". (grifou-se)

A jurisprudência desta Corte segue esse posicionamento, consoante se observa dos seguintes julgados:

Terceira Turma

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

- No que tange ao saldo residual, o entendimento desta Corte Superior é no sentido de que, não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, como na presente hipótese, os mutuários finais responderão pelos resídulos dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação, na forma que for pactuada, conforme o disposto no art. 2º do Decreto-Lei n. 2.349/87.

- Agravo regimental conhecido e não provido" (AgRg no AREsp 60.972/AL, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2012, DJe 28/5/2012 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE COBERTURA PELO FCVS. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. É do mutuário a responsabilidade pela quitação do saldo devedor residual na hipótese de contrato de financiamento imobiliário desprovido de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cobertura contratual pelo FCVS.

2. *Agravo regimental desprovido*" (AgRg no AREsp 282.132/PB, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/2/2014, DJe 7/3/2014 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. DIVERGÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

1.- *Não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, o mutuário responde pelo saldo devedor residual, existente ao término do período de amortização do contrato. Precedentes. Incide, quanto à divergência, a Súmula 83 desta Corte.*

2.- *O recurso não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.*

3.- *Agravo Regimental improvido*" (AgRg no REsp 1.377.814/RN, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 6/12/2013 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO" (AgRg no REsp 1.358.758/PB, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/8/2013, DJe 2/9/2013 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. *Nos termos da jurisprudência desta Corte, não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais-FCVS, como no presente caso, os mutuários finais responderão pelos resíduos dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação, na forma que for pactuada, conforme o disposto no art. 2º do Decreto-Lei nº 2.349/87. Precedentes.*

2. *Agravo regimental não provido*" (AgRg no REsp 1.285.225/AL, RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/8/2012, DJe 3/9/2012 - grifou-se).

Quarta Turma

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO. SÚMULA 83/STJ. APLICÁVEL AO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELA ALÍNEA 'A'. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Consoante orientação firmada por este Superior Tribunal de Justiça, cabe aos mutuários finais a responsabilidade pelos resíduos dos saldos devedores existentes, nos casos em que não há previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS -, até sua liquidação final, conforme pactuado. Precedentes.
2. Entende a jurisprudência desta Corte que a Súmula 83 não está restrita aos recursos especiais interpostos com base na alínea 'c' do permissivo constitucional, podendo também ser aplicada aos recursos fundados na alínea 'a'.
3. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 230.500/AL, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2013, DJe 28/10/2013 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. IMÓVEL FINANCIADO SEM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IMPOSSIBILIDADE DE EXONERAR O PAGAMENTO DE VALOR REFERENTE AO SALDO RESIDUAL DEVIDO PELO MUTUÁRIO. PRECEDENTES.

1. Consoante jurisprudência desta Corte, não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, é exigível do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente, até sua final liquidação, conforme pactuado. Precedentes.
2. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 142.630/RN, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/9/2013, DJe 09/10/2013 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SFH. AUSÊNCIA DE COBERTURA DO FCVS. CLÁUSULA CONTRATUAL. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. VALIDADE.

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. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no REsp 1.320.599/RN, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/3/2013, DJe 4/4/2013 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - CONTRATO DE MÚTUO IMOBILIÁRIO - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL - AVENÇA NÃO COBERTA PELA CLÁUSULA DO FCVS - RESPONSABILIDADE DOS MUTUÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. O juízo de admissibilidade do recurso especial é procedimento bifásico, não estando o Superior Tribunal de Justiça adstrito ao exame preliminar realizado pelo Tribunal de origem.
2. Não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, é exigível do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente, até sua final liquidação, conforme pactuado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. *Agravo regimental desprovido*" (AgRg no AREsp 141.500/RN, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/8/2013, DJe 3/9/2013 - grifou-se).

Há, além disso, no mesmo sentido, entre outras, as seguintes decisões monocráticas proferidas por ministros integrantes de ambas as Turmas da Segunda Seção: REsp nº 1.433.574/RN, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, julgado em 14/4/2014; REsp nº 1.382.523/CE, Relator o Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 11/11/2013; REsp nº 1.453.754/CE, Relator o Ministro Sidnei Beneti, julgado em 2/6/2014; REsp nº 1.033.175/RS, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 20/5/2011; REsp nº 1.444.062/PB, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 8/5/2014; REsp nº 1.257.578/AL, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 6/5/2014; REsp nº 1.376.905/RN, Relator o Ministro Raul Araújo, julgado em 2/6/2014, e REsp nº 1.441.560/RN, Relator o Marco Buzzi, julgado em 24/3/2014.

Percebe-se, portanto, que a matéria ora analisada se encontra pacificada nesta Corte Superior de Justiça, que adotou o entendimento de que 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.

JULGAMENTO PARA EFEITOS DO ART. 543-C DO CPC

Diante do explanado, fixa-se a seguinte tese para efeitos do artigo 543-C do Código de Processo Civil:

"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".

RESOLUÇÃO DO CASO CONCRETO

A irresignação merece prosperar.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte é de que não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, como no presente caso, é exigível do mutuário o pagamento do resíduo do saldo devedor existente, até sua final liquidação, conforme pactuado.

A propósito:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"RECURSO ESPECIAL - SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL (SFH) - CONTRATO DE FINANCIAMENTO SEM COBERTURA DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS (FCVS) - PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL PELO MUTUÁRIO - CABIMENTO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

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. Tal entendimento não se limita aos contratos firmados após a Lei n. 8.692/93, mas se espalha para qualquer contrato de financiamento habitacional em que não se tenha pactuado expressamente a cobertura do FCVS."

(REsp 823.791/PE, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, Terceira Turma, DJe 16/12/2008).

"SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE PARÂMETRO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DISTINTO DAQUELE PREVISTO PARA O REAJUSTE DOS ENCARGOS MENSIS. OBJETO IMPOSSÍVEL. INEXISTÊNCIA. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 8.692, DE 28.7.1993.

(...)

Não estando preconizada a cobertura do eventual resíduo pelo FCVS (Fundo de Compensações de Variações Salariais), o que sobejar ao final do contrato é da responsabilidade do mutuário."

(REsp 382.875/SC, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, Quarta Turma, DJ 24/02/2003).

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA PELO FCVS. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

(...)

II - No que tange ao saldo residual, o entendimento desta Corte Superior é no sentido de que, não havendo previsão de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, como no presente caso, os mutuários finais responderão pelos resíduos dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação, na forma que for pactuada, conforme o disposto no art. 2º do Decreto-Lei n. 2.349/87."

(REsp 1.113.760/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 25/05/2011).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer que o pagamento do saldo devedor residual é de responsabilidade do mutuário.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2014/0064246-8 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.443.870 / PE**

Números Origem: 00055669420114058300 0005566942011405830004 548567 55669420114058300
5566942011405830004

PAUTA: 22/10/2014

JULGADO: 22/10/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Ministro Impedido

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WASHINGTON BOLÍVAR DE BRITTO JÚNIOR**

Secretária

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARIA BEATRIZ NOGUEIRA
ADVOGADO : FRANÇOIS MITTERRAND CABRAL DA SILVA

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Consignada a presença do Dr. **MURILO OLIVEIRA LEITAO**, pela RECORRENTE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dispensada a sustentação oral.

CERTIDÃO

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

A Seção, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial para reconhecer que o pagamento do saldo devedor residual é de responsabilidade do mutuário, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, fixou-se a seguinte tese: "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".

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.