



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.248.751 - RS (2011/0082876-7)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ROGÉRIO DOS SANTOS MARTINS
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : FIN-HAB CRÉDITO IMOBILÁRIO S/A
ADVOGADOS : FELIPE CHEMALE PREIS E OUTRO(S)
SHANA DORA GOMES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE GAVETA. CESSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES PROVENIENTES DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DO SFH. NECESSIDADE DE INTERVENIÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCIADORA. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO.

1. "A cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação" (REsp 783.389/RO, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, CORTE ESPECIAL, julgado em 21/5/2008, DJe de 30/10/2008).

2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de fevereiro de 2013(Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.248.751 - RS (2011/0082876-7)

AGRAVANTE : ROGÉRIO DOS SANTOS MARTINS
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : FIN-HAB CRÉDITO IMOBILÁRIO S/A
ADVOGADOS : FELIPE CHEMALE PREIS E OUTRO(S)
SHANA DORA GOMES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por ROGÉRIO DOS SANTOS MARTINS, em face decisão que negou seguimento ao recurso especial, assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE GAVETA. CESSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES PROVENIENTES DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DO SFH. NECESSIDADE DE INTERVENIÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCIADORA. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO.

1. "A cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação" (REsp 783.389/RO, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, CORTE ESPECIAL, julgado em 21/5/2008, DJe de 30/10/2008).

2. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (fls. 652)

Nas razões do regimental, sustenta a parte agravante, em resumo, sua legitimidade, na qualidade de cessionário, para a propositura de demanda revisional com base em contrato de gaveta.

Alega, ainda, que o dissídio jurisprudencial apresentado nas razões do recurso especial não estaria devidamente configurado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.248.751 - RS (2011/0082876-7)

VOTO

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Eminentes Colegas, a nova irresignação recursal não merece acolhida.

Com efeito, da leitura da petição de agravo regimental, não se extrai argumentação apta a infirmar os fundamentos da decisão agravada.

Destarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve esta ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, *verbis*:

O recurso especial merece provimento.

Discute-se acerca da legitimidade ativa do cessionário - contrato de gaveta - para propor ação de revisão de contrato de mútuo firmado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação sem a anuência do agente financeiro.

O Tribunal de Justiça de origem reconheceu a legitimidade, pontificando o seguinte (fls. 474/475):

(...) em preliminar da contestação, o banco réu alegou que os mutuários originários transferiram o contrato de financiamento, sem a sua prévia anuência. E pelo fato do autor não ter nenhuma participação no contrato, inexistente para ele legitimidade para pleitear a revisão,

A sentença, por sua vez, observou que o autor havia celebrado o contrato de cessão de direitos com os mutuários, sem a anuência do agente financeiro, razão pela qual, acolheu a preliminar de ilegitimidade do autor.

Apesar da contratação realizada ter sido de um "contrato de gaveta", o autor apelante, no caso, obteve dos mutuários originários a transferência do financiamento, bem como de todos os direitos e obrigações. Além do mais, passou a residir no imóvel e fazer o pagamento das prestações ao agente financeiro.

Tal prática, no âmbito do sistema financeiro da habitação, atualmente, acha-se difundida de forma acentuada, não podendo ser ignorada pelo Poder Judiciário.

Certo é que o autor apelante não teve nenhuma participação no contrato de financiamento, firmado entre o banco apelado e os mutuários originários.

Todavia, não se pode olvidar da garantia constitucional que é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conferida a todo adquirente de imóvel que passa a ali residir, e a efetuar o pagamento das parcelas devidas ao agente financeiro.

No entanto, a orientação dominante desta Corte Superior contrasta com o acórdão recorrido, exigindo-se o consentimento do agente financeiro acerca do negócio entabulado entre mutuário e cessionário.

Nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. LEGITIMIDADE DO CESSIONÁRIO. CONTRATO DE "GAVETA". POSSIBILIDADE, DESDE QUE EXISTENTE ANUÊNCIA DO MUTUANTE. LEI N. 10.150/2000. PRECEDENTES. NÃO VERIFICAÇÃO, IN CASU, DA CONCORDÂNCIA DO AGENTE FINANCEIRO. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A Corte Especial do STJ, por ocasião do julgamento do REsp n. 783.389/RO, Rel. Min. Ari Pargendler (DJe 30.10.2008), firmou entendimento no sentido de que a cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro e que a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação.

2. Entretanto, in casu, o próprio Tribunal Regional Federal da 5ª Região reconheceu que não se efetivou a anuência do agente financeiro. Dessarte, por não ter havido a concordância do agente financeiro, afasta-se a legitimidade do recorrente para questionar o mútuo habitacional.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, nos contratos do Sistema Financeiro de Habitação, com cobertura do FCVS, como a hipótese dos autos, não se aplicam as regras do Código de Defesa do Consumidor.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1257986/PE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/08/2011, DJe 09/08/2011)

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. LEGITIMIDADE DO CESSIONÁRIO. CONTRATO DE "GAVETA". POSSIBILIDADE, DESDE QUE EXISTENTE ANUÊNCIA DO MUTUANTE. LEI N. 10.150/2000. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA PELA CORTE ESPECIAL DO STJ (RESP N. 783.389/RO). NÃO VERIFICAÇÃO, IN CASU, DA CONCORDÂNCIA DO AGENTE FINANCEIRO.

DIVERGÊNCIA APRESENTADA COM BASE EM PARADIGMAS ANTIGOS, ANTERIORES À PACIFICAÇÃO DO TEMA PELA CORTE ESPECIAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA REJEITADOS.

1. Versam os autos sobre a legitimidade ativa de terceiro adquirente de imóvel objeto de contrato de mútuo habitacional firmado com o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ora recorrente.

2. A Corte Especial do STJ, por ocasião do julgamento do REsp n. 783.389/RO, Rel. Min. Ari Pargendler (DJe 30.10.2008), firmou entendimento no sentido de que a cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro e que a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação. Veja-se a ementa do julgado: SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CESSÃO DE CONTRATO. LEI Nº 10.150, DE 2000 (ART. 20). A cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação.

(REsp 783389/RO, Rel. Min. Ari Prgendler, Corte Especial, DJe 30.10.2008)

3. Entretanto, in casu, as instâncias ordinárias reconheceram que não se efetivou a anuência do agente financeiro (e-STJ fl. 296): Ocorre que o réu, na qualidade de credor hipotecário, não manifestou sua expressa concordância com as sucessivas transferências, condição essa prevista na cláusula 21, alínea "d" do contrato primitivo (fls.

56 v.).

4. Ademais, todos os arestos indicados como exemplos de divergência jurisprudencial foram proferidos em data anterior ao julgamento do Resp n. 783.389/RO, publicado no DJe de 30 de outubro de 2008.

5. Portanto, a divergência que a parte embargante tentou configurar não prospera, pois já superada e com base em paradigmas anteriores ao acórdão da Corte Especial que resolveu expressamente a questão.

6. Embargos de divergência conhecidos, mas não providos.

(EResp 973.617/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 22/06/2011, DJe 02/08/2011)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - CARÁTER INFRINGENTE - RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL - FUNGIBILIDADE RECURSAL - POSSIBILIDADE - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - CONTRATO DE GAVETA - TRANSFERÊNCIA - AUSÊNCIA DA PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO - ART. 20 DA LEI N. 10.150/2000 - CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES ANTERIOR A 25/10/1996 - POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO - NECESSIDADE DE ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO SEGUNDO NORMAS ESTABELECIDAS PELA LEI N. 8.004/90 - ILEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO PARA PLEITEAR EM JUÍZO A TRANSFERÊNCIA COMPULSÓRIA - RECURSO IMPROVIDO.

(EDcl no REsp 1056674/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010)

PROCESSUAL CIVIL - ADMINISTRATIVO - RECURSO ESPECIAL - SFH CONTRATO DE GAVETA - ILEGITIMIDADE AD CAUSAM DO CESSIONÁRIO - NECESSIDADE DE INTERVENIÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCIADORA.

1. "A cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação" (REsp 783.389/RO, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, CORTE ESPECIAL, julgado em 21/5/2008, DJe de 30/10/2008).

2. Recurso especial provido.

(REsp 1180397/RJ, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/03/2010, DJe 26/03/2010)

Nesse sentido, há que se reconhecer a ilegitimidade ativa do recorrido para buscar, em juízo, a revisão do contrato de financiamento.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença extintiva do processo.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0082876-7

**AgRg no
REsp 1.248.751 / RS**

Números Origem: 10502215813 70032615098 70038800439 70040548141

EM MESA

JULGADO: 19/02/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FIN-HAB CRÉDITO IMOBILÁRIO S/A
ADVOGADOS : FELIPE CEMALE PREIS E OUTRO(S)
SHANA DORA GOMES E OUTRO(S)
RECORRIDO : ROGÉRIO DOS SANTOS MARTINS
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ROGÉRIO DOS SANTOS MARTINS
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : FIN-HAB CRÉDITO IMOBILÁRIO S/A
ADVOGADOS : FELIPE CEMALE PREIS E OUTRO(S)
SHANA DORA GOMES 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 Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andriighi e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.