



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 944.622 - PR (2007/0055075-1)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**
COHAB CURITIBA
ADVOGADO : **LUIZ ANTONIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **JOSE BENEDITO PERES**
ADVOGADO : **JOÃO SOARES DOS REIS E OUTRO**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **EVERLY DOMBECK FLORIANI E OUTRO(S)**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. JUROS. ANATOCISMO. TABELA PRICE. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. MATÉRIA JÁ DECIDIDA SOB O REGIME DO ART. 543-C DO CPC. DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

- 1.** O STJ firmou posicionamento no sentido de que, nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Entretanto, não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7. Recurso representativo da controvérsia, submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução n. 8/08 do STJ, resolveu a questão: REsp n. 1.070.297 - PR, de relatoria do Exmo. Min. Luís Felipe Salomão.
- 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, os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin e Og Fernandes votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília (DF), 21 de outubro de 2014.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES , Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 944.622 - PR (2007/0055075-1)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**
COHAB CURITIBA
ADVOGADO : **LUIZ ANTONIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **JOSE BENEDITO PERES**
ADVOGADO : **JOÃO SOARES DOS REIS E OUTRO**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **EVERLY DOMBECK FLORIANI E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

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

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

ADMINISTRATIVO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. JUROS. ANATOCISMO. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

A parte agravante alega, em síntese, que não há necessidade de ingressar na análise das provas para verificar se a utilização da Tabela Price implica a capitalização de juros (anatocismo), nos contratos de mútuo habitacional vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 944.622 - PR (2007/0055075-1)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. JUROS. ANATOCISMO. TABELA PRICE. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. MATÉRIA JÁ DECIDIDA SOB O REGIME DO ART. 543-C DO CPC. DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O STJ firmou posicionamento no sentido de que, nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Entretanto, não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7. Recurso representativo da controvérsia, submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução n. 8/08 do STJ, resolveu a questão: REsp n. 1.070.297 - PR, de relatoria do Exmo. Min. Luís Felipe Salomão.

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. E, para melhor entendimento da discussão, transcrevo os termos em que foi prolatado o *decisum*:

Trata-se de recurso especial interposto pela COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, com fundamento no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado (fls. 399/400):

ADMINISTRATIVO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. PROCESSUAL. EXTRA PETITA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA UNIÃO. FCVS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. CDC. CES NO SEGURO. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. JUROS. ANATOCISMO. MORA. SUCUMBÊNCIA.

1. Não há decisão extra ou ultra petita quando o juiz examina o pedido e, ante a impossibilidade de o mutuário precisar a razão da onerosidade excessiva, por se tratar de sistema de amortização decorrente de fórmulas matemáticas de difícil



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compreensão, aplica o direito com fundamentos diversos dos fornecidos pela parte autora, determinando a revisão contratual expressamente requerida na exordial.

2. A competência normativa da União não a legitima para figurar em ações tendo como objeto contrato firmado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

3. A CEF, na condição de sucessora dos direitos e obrigações do BNH, e ainda que não tenha participado diretamente da contratação, é parte passiva legítima para figurar em ações em que se discute financiamento firmado no âmbito do SFH1 que tenham cobertura do FCVS.

4. É teoricamente aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de mútuo habitacional, embora seu efeito prático decorra de comprovação de abuso por parte do agente financeiro.

5. Independente de previsão contratual, é legal a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES no cálculo da integralidade do encargo mensal, mesmo antes do advento da Lei n.º 8.692/93, incidindo inclusive sobre o prêmio de seguro, porém é vedada sua incorporação, pela Seguradora a tal título.

6. É viável a incidência de juros compostos no sistema de amortização que prevê tal forma. Todavia, constatada a ocorrência, no decurso do contrato em exame, de amortizações negativas, ainda que o método adotado para amortizar não guarde ilegalidade na origem, deve ser determinada a exclusão da cobrança de juros sobre juros, vedando-se a incorporação, ao montante principal da dívida, dos valores que, a título de juros, deixaram de ser pagos, e assegurando-se, em decorrência do direito essencial de todo devedor ao pagamento da dívida e, especialmente no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, com fulcro nas Leis n.º 4.380/64 e 8.692/93, que as quantias pagas pelos mutuários sejam destinadas, prioritariamente, à quitação dos acessórios, parcela de amortização e, por último, dos juros.

7. Não implica acréscimo do valor do débito o sistema de amortização adotado pelo contrato de mútuo em que o saldo devedor é atualizado antes da dedução do montante da prestação.

8. Não há falar em mora dos mutuários se os valores relativa ao inadimplemento - em parte motivado pelas incorreções aferidas na evolução contratual - passaram imediatamente a integrar o saldo devedor, recebendo a incidência de correção monetária e juros remuneratórios.

9. Consagrada, pela 2ª Seção deste Tribunal, a possibilidade de, ante a fixação de sucumbência recíproca total, deixar-se de fixar honorários de sucumbência. Custas pela metade.

Sustenta a parte recorrente, além de divergência jurisprudencial, que o acórdão regional contrariou as disposições normativas contida nos artigos 6º, "c", da Lei nº 4.380/64, 17, I, e 18, III, da Lei nº 4.380/64, 24 da Lei nº 8.177/91, 331, I, 354 e 586 do CC, e 460 do CPC, uma vez que a Corte de origem adotou sistemática para separar os juros - em caso de amortização negativa, em conta à parte, privilegiando a amortização em percentuais prefixados, sem que houvesse prova da existência de anatocismo no uso da Tabela Price (fls. 403/418).

Sem contrarrazões (fl. 426).

Juízo prévio de admissibilidade positivo à folha 427.

É o relatório. Passo a decidir.

O acolhimento das proposições recursais, em detrimento da conclusão do Tribunal de origem de que houve vedado anatocismo, como insurgência que se funda na verificação das provas produzidas nos autos e sua valoração, demanda inafastável incursão no universo fático-probatório, o que é vedado a este Superior



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal de Justiça, por não atuar como terceira instância revisora ou tribunal de apelação reiterada, a teor do verbete da Súmula nº 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (cf. AgRg no REsp 1116290/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, DJe 03/08/2010; AgRg no AREsp 436.034/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 16/12/2013).

A título de ilustração, confira-se o seguinte excerto do julgado (fls. 384/400):

O contrato de fl. 22 posto sob exame foi celebrado em 05.11 .91, e adveio de cessão e transferência de promessa de compra e venda relativa a contrato de mútuo original firmado em 02.12.87, o qual previu o prazo de 240 meses; amortização pelo Sistema Francês (Tabela Price); com cláusula de reajustamento dos encargos mensais pelo PES; taxa de juros de 3% ao ano; com cobertura de eventual saldo residual pelo FCVS. A inadimplência de, mutuário teve início em novembro/94, a partir da 67ª parcela.

[...] diversamente da existência de previsão no contra o de incidência de uma taxa de juros nominal e outra efetiva ou do sistema de amortização, o que a lei repudia é a cobrança de juros sobre capital renovado, ou seja, sobre montante de juros não pagos, já resultantes da incidência de juros compostos (capitalizados). Tem-se, aí sim, a cobrança de juros sobre juros, prática de anatocismo, que se concretiza quando o valor do encargo mensal revela-se insuficiente para liquidar até mesmo a parcela de juros, dando causa às chamadas "amortizações negativas".

[...]

Seja o Sistema de Amortização Francês - Tabela Price (o qual pressupõe prestações de valores iguais, com amortizações crescentes e juros decrescentes), seja o SAC (constituído de encargos decrescentes em progressão aritmética, com juros decrescentes e amortização constante), seja o sistema SACRE (variante do SAC, que prevê parcelas constantes, com amortizações crescentes e juros decrescentes), seja o SAM (consistente em um misto de Price e SACRE), todos correspondem à legislação aplicável, porque pressupõem o pagamento do valor financiado em prestações sucessivas, constituídas por acessórios, amortização e juros, a serem deduzidas periodicamente, por ocasião do pagamento.

A manutenção dessas equações, no curso de toda a contratualidade, tal como originalmente projetadas, ainda que com a aplicação de juros compostos, garante matematicamente a igualdade financeira do contrato, promovendo a redução gradativa do valor financiado até a sua extinção, no prazo acordado pelas partes.

Assim não ocorre quando o método deixa de ser empregado conforme sua concepção, em face de fatores que levam a atualização do valor do encargo mensal ocorrer em índices ou periodicidades diferentes daquelas utilizadas para corrigir o saldo devedor. Com isso, as parcelas ficam estagnadas, enquanto a dívida evolui mês a mês, minorando a capacidade de amortização (sobretudo quando há preferência no pagamento dos juros para abatimento do débito), o que causa exasperação do resíduo contratual. Exemplo disso são as limitações de reajustes das prestações mensais a fim de adequá-las ao salário da categoria profissional do mutuário ou ao comprometimento de renda avençado, bem como a disposição contratual que prevê reajustes anuais das parcelas, ao passo que garante ao saldo devedor a correção mensal.

Nessa toada, pode acontecer de, em determinados momentos, o valor do encargo mensal não bastar para cobrir os acessórios (seguro, FCVS, taxa de administração, etc.), parcela de amortização e juros, e, com isso, incidirem juros sobre juros. Tal situação restou demonstrada nos autos, onde constatou-se a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

existência de amortizações negativas.

Este procedimento, que causa acentuado desequilíbrio ao contrato, advém da fórmula adotada pelo agente financeiro de priorizar o pagamento dos juros, ainda que nenhum valor do encargo mensal seja abatido a título de amortização da dívida. Esta prática carece de respaldo jurídico, porque a legislação ordinária do SFH dispõe que as prestações do mútuo hipotecário devem compreender uma parcela de amortização e outra de juros, além dos acessórios, cujo pagamento mensal implica o resgate de parte do financiamento.

[...]

Logo, considerando-se que o pagamento da dívida é, além de uma obrigação, um direito do devedor, impõe-se assegurar a destinação prioritária dos valores pagos a título de encargos mensais à quitação integral dos acessórios, parcela de amortização e, por fim, dos juros, nesta ordem, como medida - capaz de assegurar a manutenção de um mínimo de equidade entre as partes e coibir a prática de cobrança abusiva de juros, em consonância com os fins maiores do contrato, ou seja, a aquisição da casa própria.

Saliente-se que tal medida não retira do credor o valor que lhe é devido (ou seja, o principal, atualizado monetariamente, acrescido de juros remuneratórios e moratórios quando for o caso), sendo excluído, tão-somente, o montante de juros cobrados sobre juros remuneratórios impagos.

No mesmo sentido: (a) "No Sistema Francês de Amortização, mais conhecido como tabela price, somente com detida incursão no contrato e nas provas de cada caso concreto é que se pode concluir pela existência de amortização negativa e, conseqüentemente, de anatocismo, vedado em lei" (AgRg no Ag 1053484/PR, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe 12/04/2010; (b) "Para se constatar que a simples utilização da Tabela Price, mesmo quando não há amortização negativa, gera capitalização de juros, é indispensável o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, conforme o disposto na Súmula 7/STJ" (AgRg no REsp 933.393/PR, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe 23/03/2009).

Outrossim, também é certo que, se a prestação paga pelo mutuário é inferior à parcela de juros que incide no período, surge o que se convencionou chamar amortização negativa, sendo legítimo o cômputo da diferença em conta separada, na qual deve incidir apenas correção monetária, como forma de se evitar o anatocismo (e.g. REsp 1069774/SC, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 13/05/2009; AgRg no AREsp 262.390/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 23/08/2013; REsp 1095852/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 19/03/2012).

Diante do exposto, com base no art. 557, caput, do CPC, NEGO SEGUIMENTO ao RECURSO ESPECIAL.

Publique-se. Intimem-se.

O STJ firmou posicionamento no sentido de que, nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Entretanto, não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Veja-se o REsp n. 1.070.297 - PR, de relatoria do Exmo. Min. Luís Felipe Salomão, submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução n. 8/08 do STJ, que tratam dos recursos representativos da controvérsia, em que se resolveu a questão:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS VEDADA EM QUALQUER PERIODICIDADE. TABELA PRICE. ANATOCISMO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. ART. 6º, ALÍNEA "E", DA LEI Nº 4.380/64. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO.

1. Para efeito do art. 543-C:

1.1. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. **Não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7.**

1.2. O art. 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, não estabelece limitação dos juros remuneratórios.

2. Aplicação ao caso concreto:

2.1. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido, para afastar a limitação imposta pelo acórdão recorrido no tocante aos juros remuneratórios.

(REsp 1070297/PR, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe 18.9.2009)

Assim, mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos, pois embasada em jurisprudência deste Superior Tribunal.

Dessarte, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2007/0055075-1

AgRg no
REsp 944.622 / PR

Números Origem: 200170000193696 2181901

PAUTA: 21/10/2014

JULGADO: 21/10/2014

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB
CURITIBA
ADVOGADO : LUIZ ANTONIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSE BENEDITO PERES
ADVOGADO : JOÃO SOARES DOS REIS E OUTRO
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EVERLY DOMBECK FLORIANI E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB
CURITIBA
ADVOGADO : LUIZ ANTONIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE BENEDITO PERES
ADVOGADO : JOÃO SOARES DOS REIS E OUTRO
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EVERLY DOMBECK FLORIANI E OUTRO(S)

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, os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin e Og Fernandes votaram com o Sr. Ministro Relator.