RECURSO ESPECIAL Nº 604.103 - SP (2003/0197364-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIZ FUX**
RECORRENTE	:	BANCO SAFRA S/A
ADVOGADO	:	GETÚLIO HISAIAKI SUYAMA E OUTROS
RECORRIDO	:	ALCINDO DELL'AGNESE FILHO E OUTRO
ADVOGADO	:	ELIANE IZILDA FERNANDES VIEIRA

EMENTA

CONTRATO DE MÚTUO. DOIS IMÓVEIS, NA MESMA LOCALIDADE, ADQUIRIDOS PELO SFH COM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IRRETROATIVIDADE DAS LEIS N.ºS 8.004/90 E 8.100/90. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Consoante as regras de direito intertemporal, as obrigações regem-se pela lei vigente ao tempo em que se constituíram, quer tenham elas base contratual ou extracontratual. No campo dos contratos, os vínculos e seus efeitos jurídicos regem-se pela lei vigente ao tempo em que se celebraram.

2. A cobertura pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial, é espécie de seguro que visa a cobrir eventual saldo devedor existente após a extinção do contrato. O saldo devedor, por seu turno, é um resíduo do valor contratual causado pelo fenômeno inflacionário. Embora o FCVS onere o valor da prestação do contrato, o mutuário tem a garantia de, no futuro, quitar sua dívida desobrigando-se do eventual saldo devedor, que, muitas vezes, alcança o patamar de valor equivalente ao próprio.

3. Deveras, se na data do contrato de mútuo, ainda não estava em vigor norma impeditiva da liquidação do saldo devedor do financiamento da casa própria pelo FCVS, porquanto preceito instituído pelas Leis n.º 8.004/90 e 8100/90, violaria o Princípio da Irretroatividade das Leis a sua incidência e conseqüente vedação.

4. *In casu*, à época vigia a Lei n.º 4.380/64 que não excluía a possibilidade de o resíduo do financiamento do segundo imóvel adquirido ser quitado pelo FCVS, mas, tão-somente, impunha aos mutuários que, se acaso fossem proprietários de outro imóvel seria antecipado o vencimento do valor financiado.

5. Ademais, a alteração trazida pela Lei n.º 10.150/2000 à Lei n.º 8.100/90, tornou evidente a possibilidade de quitação do saldo residual do segundo financiamento pelo FCVS, aos contratos firmados até 05.12.1990.

6. Precedentes do STJ (RESP n.º 568503/RS, deste relator, DJ de 09.02.2004; RESP 363966 / SP, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 11/11/2002; RESP 393543 / PR, Rel. Min. GARCIA VIEIRA, DJ de 08/04/2002)

7. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

8. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Denise Arruda e José Delgado votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Francisco Falcão.

Brasília (DF), 11 de maio de 2004(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIZ FUX
Presidente e Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 604.103 - SP (2003/0197364-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIZ FUX(Relator):

O Banco Safra S/A interpôs recurso especial, com fulcro na alínea "a", do inciso III, do art. 105, da Constituição Federal, contra acórdão proferido em sede de Apelação pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"**OBRIGAÇÃO DE FAZER**. - Sistema Financeiro de Habitação - Aquisição de mais de um imóvel pelo mesmo mutuário - FCVS - Possibilidade da cobertura - Não comprovação da duplicidade de financiamento - Recolhimento integral e sem contestação dos valores correspondentes ao FCVS - Suporte da Lei n.º 10.150/2000 - Recurso dos mutuários provido."*

Trata-se, originariamente, de Ação Ordinária de cumprimento de obrigação de fazer ajuizada por mutuários da casa própria contra o Banco Safra S/A, objetivando livrar o imóvel objeto do financiamento da hipoteca ante o pagamento da última prestação, cuja liberação vem sendo negada pelo réu sob o fundamento de haver saldo residual a ser quitado e, em razão da existência de dois financiamentos, bem como a impossibilidade de sua quitação pelo FCVS

O r. juízo monocrático, ante a existência de duplo financiamento considerou nula a cláusula do segundo contrato que previa a quitação do saldo devedor do segundo imóvel adquirido pelo SFH pelo FCVS, julgou improcedente o pedido deduzido na inicial.

Irresignado, os mutuários interpuseram apelação sustentando que na data que assinaram o contrato com o Banco Safra S/A (28.12.1984), não possuíam financiamento algum para aquisição da casa própria. Aduziram, ainda, que *"inexiste o imóvel apontado como de propriedade dos apelantes que o apelado alega ter sido financiado através do Unibanco União de Bancos Brasileiros, argumentando que trouxeram aos autos prova cabal da inexistência da contratação de financiamentos simultâneos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação..."* (fl.235)

O Tribunal de origem, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos da ementa supratranscrita.

Opostos embargos de declaração, restaram os mesmos rejeitados, da forma assim ementada:

> *"RECURSO - Embargos de declaração - Argüição de omissão - Inocorrência - Imprestabilidade do recurso para o reexame das questões decididas - Embargos rejeitados.*

Na presente irresignação especial, o Banco Safra S/A aponta a violação ao art. 535, do CPC, ante a rejeição dos embargos de declaração opostos, sob os seguintes fundamentos:

> *"O ora Recorrente interpôs os Embargos Declaratórios, objetivando ver examinadas relevantes matérias não enfrentadas no V. Acórdão de fls., conforme enumeradas:*
>
> *a) a confissão dos ora Recorridos na exordial, às fls. 4, quanto a anterior titularidade de imóvel da Rua Francisco Guarnion n. 393 - apto 72, São Paulo. Se há confissão, desnecessária a comprovação, por força do inciso II, do art. 334, do CPC. Assim, se os Recorridos ao tempo da celebração do contrato de fls., eram os Recorridos proprietários de casa própria, não poderiam eles adquirir outro imóvel no município de São Paulo, mediante o contrato de fls., ante a vedação do par. 1º, do art. 9º, da Lei n. 4.380/64;*
>
> *b) o ato doloso praticado pelos Recorridos quando do pleito do financiamento de fls. , posto que ao subscreverem a ficha sócio econômica, usando de má-fé, omitiram a condição de já proprietários de moradia própria. Fato que, se sabido pelo Ag. Financeiro ora Recorrente, não teria lhes concedido o financiamento para aquisição de segundo imóvel em São Paulo. Houve, no caso, violação ao art. 94 do C. Civil;*
>
> *c) há o documento firmado em 20.01.2000, às fls. , pelos Recorridos, nos moldes do orientando pelo art. 3º, da Lei 8.100/90, no qual, assumiram o compromisso de liquidar o débito residual do financiamento de fls., caso o FCVS viesse a negar a cobertura, por constatar a existência de outro financiamento em nome deles Recorridos. No caso, o FCVS, constato a existência de anterior imóvel residencial localizado em São Paulo, adquirido com financiamento pelo SFH, conforme documento de fls. 89, e que malgrado notificados pelo Ag. Financeiro a justificar, restou sem resposta. O desconhecimento do documento referido contraria o art. 129, do Código Civil;*
>
> *d) A ausência de resposta, a afastar a irregularidade apontada a notificação formulada quanto a aquisição de anterior*

imóvel com financiamento pelo SFH, o Ag. Financeiro ora Recorrente não será reembolsado do débito residual do contrato de fls., implicando dizer que remanescerá saldo devedor do contrato de fls. Em remanescendo saldo devedor no contrato, o inciso I, do art. 849 do C. Civil, não autoriza a extinção da hipoteca pretendida;

e) resultou contratado na cláusula 12ª, do contrato de fls., que a liberação do ônus hipotecário dar-se-ia, uma vez paga todas as prestações do financiamento e , após recebido pelo Ag. Financeiro ora Recorrente, o valor do débito residual do contrato de fls. do FCVS. Se tal fato ainda não ocorreu, eventual procedência da ação implica em contrariedade à disposição contratual, ferindo o art. 1.080 do C. Civil; e

f) sendo o financiamento de fls., um mútuo, não obstante pagas todas as parcelas do financiamento, face a peculiaridade do financiamento, remanesce débito residual a ser satisfeito pelo FCVS, que somente o será, se regular o financiamento à luz da legislação do Sistema Financeiro da Habitação. Ora, diante do não atendimento por parte dos Recorridos das normas legais pertinentes, o Ag. Financeiro por certo não será reembolsado daquele débito residual, o que contraria a disposição que rege a operação de mútuo, o art. 1.256 do CC.

(..)"

Ainda, aponta a violação ao art. 334, II, do CPC, haja vista que independe de prova os fatos quando afirmado por uma das partes e confessado pela parte contrária, bem como ao art. 3º, da Lei n.º 8.100/90, com a redação dada pelo art. 4º, da Lei n.º 10.150/2000 e ao art. 9º, § 1º, da Lei n.º 4.380/64, *verbis:*

Lei n.º 8.100/90

"Art. 3°. O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS"

Lei n.º 4.380/64

"Art. 9º. Todas as aplicações do sistema, terão por objeto, fundamentalmente a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 1º. As pessoas que já forem proprietários, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade não poderão adquirir imóveis objeto de aplicação pelo

sistema financeiro da habitação."

Sustenta que o art. 3º, da Lei n.º 8.100/90, com a alteração data pela Lei n.º 10.150/2000, permite a cobertura pelo FCVS de saldo residual do segundo financiamento de imóvel adquirido pelo SFH, aos contratos firmados em data anterior à 5.12.1990, desde que o segundo imóvel situe-se em localidade diversa daquele adquirido em primeiro lugar.

Aduz, ainda, em síntese, que a vedação da cobertura pelo FCVS de mais de um financiamento de imóveis situados num mesmo Município existe desde o advento do Sistema Financeiro de Habitação, consoante se extrai do disposto no art. 9º, da Lei n.º 4.380/64, ora apontado como violado pelo recorrente.

Contra-razões apresentadas pelos recorridos pugnando pela manutenção do acórdão recorrido sob o fundamento de que o art. 3º, da Lei n.º 8.100./90, com a redação dada pelo art. 4º, da Lei n.º 10.150/2000, demonstra a evidente possibilidade de quitação pelo FCVS do segundo imóvel adquirido pelo SFH, desde que o contrato tenha sido firmado em data anterior à 05.12.1990.

Realizado o juízo de admissibilidade positivo do apelo extremo, na instância de origem, ascenderam os autos ao E. STJ.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 604.103 - SP (2003/0197364-4)

CONTRATO DE MÚTUO. DOIS IMÓVEIS, NA MESMA LOCALIDADE, ADQUIRIDOS PELO SFH COM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IRRETROATIVIDADE DAS LEIS N.ºS 8.004/90 E 8.100/90. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Consoante as regras de direito intertemporal, as obrigações regem-se pela lei vigente ao tempo em que se constituíram, quer tenham elas base contratual ou extracontratual. No campo dos contratos, os vínculos e seus efeitos jurídicos regem-se pela lei vigente ao tempo em que se celebraram.

2. A cobertura pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial, é espécie de seguro que visa a cobrir eventual saldo devedor existente após a extinção do contrato. O saldo devedor, por seu turno, é um resíduo do valor contratual causado pelo fenômeno inflacionário. Embora o FCVS onere o valor da prestação do contrato, o mutuário tem a garantia de, no futuro, quitar sua dívida desobrigando-se do eventual saldo devedor, que, muitas vezes, alcança o patamar de valor equivalente ao próprio.

3. Deveras, se na data do contrato de mútuo, ainda não estava em vigor norma impeditiva da liquidação do saldo devedor do financiamento da casa própria pelo FCVS, porquanto preceito instituído pelas Leis n.º 8.004/90 e 8100/90, violaria o Princípio da Irretroatividade das Leis a sua incidência e conseqüente vedação.

4. *In casu*, à época vigia a Lei n.º 4.380/64 que não excluía a possibilidade de o resíduo do financiamento do segundo imóvel adquirido ser quitado pelo FCVS, mas, tão-somente, impunha aos mutuários que, se acaso fossem proprietários de outro imóvel seria antecipado o vencimento do valor financiado.

5. Ademais, a alteração trazida pela Lei n.º 10.150/2000 à Lei n.º 8.100/90, tornou evidente a possibilidade de quitação do saldo residual do segundo financiamento pelo FCVS, aos contratos firmados até 05.12.1990.

6. Precedentes do STJ (RESP n.º 568503/RS, deste relator, DJ de 09.02.2004; RESP 363966 / SP, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 11/11/2002; RESP 393543 / PR, Rel. Min. GARCIA VIEIRA, DJ de 08/04/2002)

7. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

8. Recurso especial desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIZ FUX(Relator):

Preliminarmente, verifica-se que a matéria federal foi devidamente prequestionada, motivo pelo qual se impõe o conhecimento do presente recurso especial

A controvérsia a ser dirimida nos presentes autos restringe-se à possibilidade, ou não, da quitação do saldo devedor do financiamento do SFH do segundo imóvel adquirido pelos recorrridos pelo Fundo de Compensação de Variações Salarias – FCVS.

Ab initio, do relatório da sentença de primeiro grau consta o seguinte resumo da matéria fática dos autos:

> *"(...)*
> *Apelam os autores, dizendo que não obtiveram o duplo financiamento, como sustentado pelo apelado. Assinalam que na dada da assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, Cessão de Crédito, Pacto Adjeto de Hipoteca e Outras Avenças, firmado com Safra S/A Crédito imobiliário, em 28 de dezembro de 1984, não eram detentores de qualquer financiamento destinado à aquisição de imóvel para uso residencial. Aduzem que inexiste o imóvel apontado como de propriedade dos apelantes que o apelado alega ter sido financiado através do Unibando União de Bancos Brasileiros..."*

Por sua vez, o Banco recorrente afirma que os mutuários confessaram em sua inicial que possuíam anterior financiamento da casa própria, na mesma cidade.

Ressalte-se que, a teor da Súmula n.º 07/STJ, insindicável a análise do conteúdo fático-probatório carreado aos autos, conclui-se que:

a) existindo ou não o duplo financiamento pelo SFH, é fato incontroverso que o suposto contrato firmado com o Unibanco é anterior ao avençado com o Banco Safra, haja vista que, caso contrário não haveria qualquer litígio a ser dirimido nos presentes autos (possibilidade de quitação pelo FCVS de **segundo** financiamento pelo SFH de imóvel situado na mesma cidade).

b) nos contratos de financiamento dos dois imóveis dos recorridos constava cláusula de cobertura pelo FCVS;

c) os contrato com o Banco Safra S/A foi assinado em 1984, e, por conseqüência, o

suposto contrato firmado com o Unibanco se deu em data anterior àquela.

Ora, a matéria *sub examem* resolve-se à luz dos princípios da eficácia da lei no tempo, onde sobressai a regra *tempus regit actum*.

Nesse sentido, leciona Carlos Maximiliano *in* "Direito Intertemporal" (1946, Ed. Freitas Bastos, São Paulo, p. 182-183):

> *"As obrigações, em geral, e, com abundância maior de razão, os contratos, regem-se, em todos os sentidos, pela lei sob cujo império foram constituídos; só excepcionalmente se lhes aplicam os postulados novos. Norma posterior não pode anular ou modificar alguma cláusula expressa de ato bilateral acorde com os preceitos vigentes ao tempo em que ele surgiu.*
>
> *A boa doutrina tradicional radica-se no Direito Romano, que nos depara o seguinte apoftêgma: 'In stipulationibus id tempus spectatur quo contrahimus' – 'Nas estipulações tem-se em vista o tempo em que as contraímos'.*
>
> *As regras positivas contemporâneas do estabelecimento da relação obrigacional determinam-lhe a existência e a essência; os respectivos elementos constitutivos; a possibilidade, admissibilidade e natureza do conteúdo; portanto o objeto e o alcance da mesma."*

Caio Mário da Silva Pereira ("Instituições de Direito Civil", V. I, p. 106), da mesma forma, ressalta a aplicação da lei vigente à época da celebração do contrato, consoante se colhe do seguinte excerto:

> *"Os direitos de obrigação regem-se pela lei no tempo em que se constituíram, no que diz respeito à formação do vínculo, seja contratual, seja extracontratual. Assim, a lei que regula a formação dos contratos não pode alcançar os que se celebraram na forma da lei anterior. Se uma lei define a responsabilidade civil, torna obrigado aquele que comete o fato gerador, nos termos da lei que vigorava ao tempo em que ocorreu; mas, ao revés, se uma lei nova cria a responsabilidade em determinadas condições anteriormente inexistentes, não pode tornar obrigado quem praticou ato não passível de tal conseqüência segundo a lei do tempo. Os efeitos jurídicos dos contratos regem-se pela lei do tempo em que se celebraram."*

Ressoa inequívoco que, na data do contrato vigia a Lei n.º 4.380/64 que não excluía a possibilidade de o resíduo do financiamento do segundo imóvel adquirido ser quitado pelo FCVS, mas, tão-somente, impunha aos mutuários que, se acaso fossem proprietários de outro

imóvel seria antecipado o vencimento do valor financiado:

> **Lei n.º 4.380/64**
> *"Art. 9º. Todas as aplicações do sistema, terão por objeto, fundamentalmente a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.*
> *§ 1º. As pessoas que já forem proprietários, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade não poderão adquirir imóveis objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação.*"

Na data do contrato, ainda não estava em vigor a norma impeditiva da liquidação do saldo devedor do financiamento da casa própria pelo FCVS porquanto preceito instituído pelas Leis n.º 8.004/90 e 8100/90:

> **Lei n.º 8.004/90**
> *"Art. 5º. O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro d e1986, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente a sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado 'pro rata' da data do último reajuste até a data de liquidação.*
> *§1º. A critério do mutuário, a liquidação antecipada pode ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas."*
> *"Art. 6º. O disposto nos artigos 2º, 3º e 5º somente se aplica aos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS"*

> **Lei n.º 8.100/90**
> *"Art. 3°. O Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, inclusive os já firmados no âmbito do SFH.*
> *§ 1°. No caso de mutuários que tenham contribuído para o FCVS em mais de um financiamento, desde que não sejam referentes a imóveis na mesma localidade, fica assegurada a cobertura do fundo, a qualquer tempo, somente para quitações efetuadas na forma estabelecida no caput do art. 5° da Lei n° 8.004, de 14 de março de 1990.*"

Não obstante, a alteração trazida pela Lei n.º 10.150/2000 à Lei n.º 8.100/90, tornou evidente a possibilidade de quitação do saldo residual segundo financiamento pelo FCVS, aos contratos firmados até 05.12.1990, *verbis:*

Lei n.º 8.100/90

"Art. 3°. O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS"

Aliás, neste sentido, é o entendimento esposado nos precedentes desta Corte Superior:

"CONTRATO DE MÚTUO. DOIS IMÓVEIS, NA MESMA LOCALIDADE, ADQUIRIDOS PELO SFH COM CLÁUSULA DE COBERTURA PELO FCVS. IRRETROATIVIDADE DAS LEIS N.ºS 8.004/90 E 8.100/90.

1. Consoante as regras de direito intertemporal, as obrigações regem-se pela lei vigente ao tempo em que se constituíram, quer tenham elas base contratual ou extracontratual. No campo dos contratos, os vínculos e seus efeitos jurídicos regem-se pela lei vigente ao tempo em que se celebraram.

2. A cobertura pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial, é espécie de seguro que visa a cobrir eventual saldo devedor existente após a extinção do contrato. O saldo devedor, por seu turno, é um resíduo do valor contratual causado pelo fenômeno inflacionário. Embora o FCVS onere o valor da prestação do contrato, o mutuário tem a garantia de, no futuro, quitar sua dívida desobrigando-se do eventual saldo devedor, que, muitas vezes, alcança o patamar de valor equivalente ao próprio.

3. Deveras, se na data do contrato de mútuo, ainda não estava em vigor norma impeditiva da liquidação do saldo devedor do financiamento da casa própria pelo FCVS, porquanto preceito instituído pelas Leis n.º 8.004/90 e 8100/90, violaria o Princípio da Irretroatividade das Leis a sua incidência e conseqüente vedação.

4. In casu, à época vigia a Lei n.º 4.380/64 que não excluía a possibilidade de o resíduo do financiamento do segundo imóvel adquirido ser quitado pelo FCVS, mas, tão-somente, impunha aos mutuários que, se acaso fossem proprietários de outro imóvel seria antecipado o vencimento do valor financiado.

5. Precedentes do STJ.

6. Recursos especiais desprovidos."

(RESP n.º 568503/RS, deste relator, DJ de 09.02.2004)

"SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. LEIS N.ºS 8.004/90 E 8.100/90. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS. MUTUÁRIO FIGURANDO COMO CO-DEVEDOR EM CONTRATO CELEBRADO ANTERIORMENTE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 3º DA LEI Nº 8.100/90.

1. A Lei n.º 8.004/90 estabeleceu apenas dois requisitos para a concessão da quitação do contrato de mútuo, ou seja, a celebração do contrato anteriormente a 26 de fevereiro de 1986 e a instituição do contrato sob a égide do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

2. A Lei n.º 8.100/90 estabeleceu mais uma restrição para fruição do benefício legal: o mutuário, com vários contratos de financiamento de imóveis situados na mesma localidade, só poderia, por essa forma, quitar um deles. No entanto, o dispositivo legal tido como malferido possui esta ressalva: a hipótese de o mutuário figurar como co-devedor em contrato celebrado anteriormente. (Resp 393.543/Garcia)

3. Recurso improvido."

(RESP 363966 / SP, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 11/11/2002)

*"**DIREITO ECONÔMICO E FINANCEIRO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH). DOIS IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO MESMO MUTUÁRIO COM FINANCIAMENTO E COBERTURA DO FCVS. SALDO DEVEDOR DO PRIMEIRO IMÓVEL. QUITAÇÃO COM DESCONTO PREVISTO NA LEI Nº 8.004/90. INAPLICABILIDADE DE RESTRIÇÃO SURGIDA POSTERIORMENTE COM O ADVENTO DA LEI Nº 8.100/90. PAGAMENTO TOTAL DO VALOR DAS PRESTAÇÕES DO SEGUNDO IMÓVEL. DIREITO À QUITAÇÃO. PERDA DA COBERTURA DO FCVS (ART. 9º, § 1º, DA LEI Nº 4.380/64).PENALIDADE INAPLICÁVEL À ESPÉCIE.***

I - Adquiridos dois imóveis com financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação e cobertura do FCVS, se o mutuário que os adquiriu quitar o primeiro com os benefícios da Lei nº 8.004/90, pagando 50% do saldo devedor e respondendo o referido fundo pelo restante, assiste-lhe o direito de exigir a quitação do saldo devedor do segundo, após efetuar o pagamento da totalidade das prestações.

II - Não tem aplicação, na espécie, a norma restritiva sobre a quitação, pelo FCVS, de um único saldo devedor, porque só sobreveio com o advento da Lei nº 8.100/90, quando o mutuário já havia quitado o imóvel com os benefícios da Lei nº 8.004/90, que não previa tal limitação. A Lei nº 8.100/90 não pode ser aplicada retroativamente para limitar a quitação pelo FCVS a um único

saldo devedor.
III - In casu, o artigo 9º, §1º, da Lei 4380/64 não socorre a Caixa, porque não dá ao agente financeiro poder de aplicar penalidade, determinando a perda da cobertura do FCVS, quando houver duplo financiamento. A CEF recebeu todas as prestações do primeiro financiamento e a diferença do saldo devedor do imóvel quitado, com aplicação do Fundo e recebeu também as prestações referentes ao outro imóvel financiado, inclusive quanto ao seguro (FCVS), não pode agora se negar a aplicar referido fundo no segundo financiamento.
Recurso improvido."
(RESP 393543 / PR, Rel. Min. GARCIA VIEIRA, DJ de 08/04/2002)

Ora, é cediço que a cobertura pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial, é espécie de seguro que visa a cobrir eventual saldo devedor existente após a extinção do contrato. O saldo devedor, por seu turno, é um resíduo do valor contratual causado pelo fenômeno inflacionário. Embora o FCVS onere o valor da prestação do contrato, o mutuário tem a garantia de, no futuro, quitar sua dívida desobrigando-se do eventual saldo devedor, que, muitas vezes, alcança o patamar de valor equivalente ao próprio.

Consectariamente, raciocínio inverso ao ora externado consubstanciaria enriquecimento em favor das instituições bancárias, além de violar o Princípio da Irretroatividade das Leis.

Em assim sendo, a solução da controvérsia travada nos presentes autos independe da existência ou não do duplo financiamento.

Por via de conseqüência, a irresignação suscitada nos Embargos de Declaração pelo Banco Safra não mereciam acolhimento pelo Tribunal *a quo*, motivo pelo qual não se vislumbra a apontada violação ao art. 535, do CPC.

Saliente-se, ademais, que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão, como de fato ocorreu na hipótese dos autos. Neste sentido, os seguintes precedentes da Corte:

"AÇÃO DE DEPÓSITO. BENS FUNGÍVEIS. ARMAZÉM GERAL. GUARDA E CONSERVAÇÃO. ADMISSIBILIDADE DA AÇÃO. PRISÃO CIVIL. CABIMENTO. ORIENTAÇÃO DA TURMA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA/STJ.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. APLICAÇÃO DO § 4º DO ART. 20, CPC. EQÜIDADE. RECURSO DO BANCO PROVIDO. RECURSO DO RÉU DESACOLHIDO.
(...)
III - Não padece de fundamentação o acórdão que examina suficientemente todos os pontos suscitados pela parte interessada em seu recurso. E não viola o art. 535-II o aresto que rejeita os embargos de declaração quando a matéria tida como omissa já foi objeto de exame no acórdão embargado.
(...)" (REsp 396.699/RS, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 15/04/2002)

"*PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO UNA DE RELATOR. ART. 557, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INTELIGÊNCIA A SUA APLICAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. MATÉRIA DE CUNHO CONSTITUCIONAL EXAMINADA NO TRIBUNAL "A QUO".*
(...)
3. Fundamentos, nos quais se suporta a decisão impugnada, apresentam-se claros e nítidos. Não dão lugar, portanto, a obscuridades, dúvidas ou contradições. O não acatamento das argumentações contidas no recurso não implica em cerceamento de defesa, posto que ao julgador cabe apreciar a questão de acordo com
o que ele entender atinente à lide.
4. Não está obrigado o Juiz a julgar a questão posta a seu exame conforme o pleiteado pelas partes, mas, sim com o seu livre convencimento, utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso.
(...)
9. Agravo regimental não provido." (AGA 420.383, Rel. Min. José Delgado, DJ 29/04/2002)

"*PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 464, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DECISÃO POR MAIORIA. RECURSO ESPECIAL.*
I - Os embargos de declaração possuem finalidade determinada pelo artigo 535, do CPC, e, exepcionalmente, podem conferir efeito modificativo ao julgado. Admite-se também embargos para o fim de prequestionamento (Súmula 98-STJ). Exigir que o Tribunal a quo se pronuncie sobre todos os argumentos levantados pela parte implicaria rediscussão da matéria julgada, o que não se coaduna com o fim dos embargos. Assim, não há que se falar em omissão quanto ao decisum vergastado, uma vez que, ainda que de forma sucinta, fundamentou e decidiu as questões. O Poder Judiciário, para expressar sua convicção, não precisa se pronunciar sobre todos os argumentos suscitados pelas partes.

> *(...)*
>
> *Recurso especial não conhecido.*" (Resp 385.173, Rel. Min. Felix Fischer, DJ 29/04/2002)

Ante o exposto nego provimento ao presente recurso especial.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2003/0197364-4 **RESP 604103 / SP**

Números Origem: 2669244 718522001

PAUTA: 11/05/2004 JULGADO: 11/05/2004

Relator
Exmo. Sr. Ministro **LUIZ FUX**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro LUIZ FUX

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. .

Secretária
Bela. MARIA DO SOCORRO MELO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BANCO SAFRA S/A
ADVOGADO	:	GETÚLIO HISAIAKI SUYAMA E OUTROS
RECORRIDO	:	ALCINDO DELL'AGNESE FILHO E OUTRO
ADVOGADO	:	ELIANE IZILDA FERNANDES VIEIRA

ASSUNTO: Administrativo - Contrato - Sistema Financeiro de Habitação - FCVS

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Denise Arruda e José Delgado votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Francisco Falcão.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 11 de maio de 2004

MARIA DO SOCORRO MELO
Secretária