



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.119.859 - PR (2009/0015589-2)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : PAULO ROBERTO BARBIERI E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSETH ANTONIA OLIVEIRA JARDIM
ADVOGADO : VICENTE MAGALHÃES FILHO E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. INTERESSE DE AGIR. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL EM EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. MANUTENÇÃO DO INTERESSE JURÍDICO DO MUTUÁRIO NA REVISÃO DO CONTRATO.

- 1. Inocorre a ausência de interesse de agir do mutuário ou a perda superveniente do objeto da ação revisional em decorrência da adjudicação do imóvel ocorrida em sede de execução extrajudicial.*
 - 2. A jurisprudência firme desta Corte reconhece que, mesmo nos contratos extintos, em que ocorre a figura da quitação concedida pelo credor ao devedor, mantém-se a viabilidade da ação revisional, razão, aliás, da edição da Súmula n. 286/STJ.*
 - 3. O mutuário de contrato de empréstimo comum, consoante o enunciado sumular n. 286/STJ, poderá discutir todos os contratos eventualmente extintos pela novação, sem que, atualmente, sequer cogite-se reconhecer a ausência do seu interesse de agir, inclusive quando, em tais relações negociais, há expressa quitação das dívidas que serão, ao final, revisadas.*
 - 4. Igualdade de tratamento que deve ser assegurada ao mutuário do Sistema Financeiro Habitacional.*
 - 5. Necessária a avaliação do bem no seio da execução, seja no CPC, seja na Lei 5.741, ou mesmo no DL 70/66, para que, quando da venda judicial ou extrajudicial, possa ele ser ofertado com base em seu valor real, e, assim, por terceiro arrematado ou pelo credor adjudicado.*
 - 6. Importante a também a correta liquidação do saldo devedor, cotejando-o ao valor da avaliação e, daí, concluir-se pela existência ou não de saldo positivo em favor do executado.*
 - 7. Nesse desiderato, plena é a utilidade da ação revisional de contrato proposta pelo mutuário, razão por que é de se reconhecer a existência do interesse de agir nessas hipóteses.*
- 6. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi, Massami Uyeda e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de agosto de 2012 (Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.119.859 - PR (2009/0015589-2)

RECORRENTE : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : PAULO ROBERTO BARBIERI E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSETH ANTONIA OLIVEIRA JARDIM
ADVOGADO : VICENTE MAGALHÃES FILHO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto pelo BANCO BANESTADO S/A, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, cuja ementa está assim redigida:

APELAÇÃO CÍVEL. REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO RESCINDIDO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO NA PORÇÃO QUE TRATOU DA REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E JULGAMENTO IMPROCEDENTE DO PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. INSURGÊNCIA. AGRAVO RETIDO. CONHECIMENTO. INTERLOCUTÓRIO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. DESCABIMENTO. INSTRUÇÃO PROCESSUAL NECESSÁRIA. INTERESSE E LEGITIMIDADE DA PARTE PARA APURAR AS ABUSIVIDADES E ILEGALIDADES DO CONTRATO FINDO. SENTENÇA CASSADA. RECURSO PROVIDO. ANÁLISE DO APELO PREJUDICADA.

Em sua razões recursais, aduziu a existência de dissídio jurisprudencial entre o acórdão e decisões outras deste Superior Tribunal de Justiça e do TRF da 1ª Região. Sustentou que a adjudicação do imóvel financiado sob o regime do SFH, na via extrajudicial, pelo agente financeiro leva à extinção da dívida e, assim, à perda do interesse do mutuário na demanda revisional proposta, tendo em conta a rescisão de pleno direito da avença. Dizendo da afronta ao art. 267, inciso VI, do CPC, postulou o provimento do recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Houve contrarrazões, asseverando o recorrido a manutenção do interesse de agir mesmo diante da extinção do contrato, não convalescendo as eivas que nele existiam com o seu término. Asseverou ter o direito a comprovar que o saldo devedor pelo qual foi o bem adjudicado estaria incorreto, remanescendo-lhe o interesse de obter o excedente de arrematação, na esteira do art. 32, §3º, do DL 70/66. Postulou a negativa de seguimento ao recurso.

O apelo excepcional foi admitido pela Corte de origem.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.119.859 - PR (2009/0015589-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes Colegas, a polêmica do presente recurso especial devolvida ao conhecimento desta Corte situa-se em torno do interesse de agir do mutuário na propositura de demanda em que se busca a revisão do contrato de financiamento habitacional.

O acórdão recorrido afastou a carência de ação que fora reconhecida na sentença em relação ao pedido revisional em função da liquidação do débito efetivada mediante a adjudicação do imóvel em procedimento de execução extrajudicial promovido pelo credor hipotecário.

Esta Corte Superior já teve a oportunidade de reconhecer a ausência de interesse de agir em face da arrematação ou adjudicação do bem que garantia o mútuo habitacional em ação revisional ajuizada após o término da execução.

Eis a ementa do julgado a que ora me refiro:

"SFH. MÚTUA HABITACIONAL. INADIMPLÊNCIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECRETO-LEI Nº 70/66. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. PROPOSITURA DE AÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL.

I - Diante da inadimplência do mutuário, foi instaurado procedimento de execução extrajudicial com respaldo no Decreto-lei nº 70/66, tendo sido este concluído com a adjudicação do bem imóvel objeto do contrato de financiamento.

II - Propositura de ação pelos mutuários, posteriormente à referida adjudicação do imóvel, para discussão de cláusulas contratuais, com o intuito de ressarcirem-se de eventuais pagamentos a maior.

III - Após a adjudicação do bem, com o conseqüente registro da carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis, a relação obrigacional decorrente do contrato de mútuo habitacional extingue-se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com a transferência do bem, donde se conclui que não há interesse em se propor ação de revisão de cláusulas contratuais, restando superadas todas as discussões a esse respeito.

IV - Ademais, o Decreto-lei nº 70/66 prevê em seu art. 32, § 3º, que, se apurado na hasta pública valor superior ao montante devido, a diferença final será entregue ao devedor.

V - Recurso especial provido". (REsp 886150/PR, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/04/2007, DJ 17/05/2007, p. 217)

Da leitura das razões que fundamentam o mencionado acórdão, depreende-se que a ausência de interesse na propositura da ação revisional teve como razão central a inércia do interessado, quando ainda em trâmite a ação de execução, em buscar suspendê-la e lograr o recálculo da dívida.

A propósito, manifestou-se o e. Min. Francisco Falcão:

"Os mutuários recorridos teriam deixado transcorrer todo o procedimento executivo do Decreto-lei nº 70/66, até o seu termo, com a adjudicação do bem a terceiro, bem como com a transcrição da Carta de Arrematação no Registro de Imóveis, para somente aí proporem ação com o objetivo de discutir as cláusulas contratuais, sob a presunção de que haveriam realizado pagamentos a maior.

Ora, a execução extrajudicial somente se operou em função da inadimplência dos mutuários e, apesar de devidamente noticiados do procedimento executivo extrajudicial, quedaram-se inertes em se valer de ação judicial para a rediscussão das cláusulas do contrato enquanto ainda não consumada a execução do bem, o que, segundo jurisprudência desta Corte Especial, teria até mesmo o condão de suspender o referido procedimento executivo. Esse o momento propício para tal discussão, mesmo porque passível de elidir a condição de inadimplência dos mutuários.

Após a adjudicação do bem, com o conseqüente registro da carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis, a relação obrigacional decorrente do contrato de mútuo habitacional extingue-se com a transferência do bem, donde se conclui que perde o objeto a ação de revisão de cláusulas contratuais" (grifos nossos)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Há outros precedentes desta Corte a perfilhar símile entendimento, sem que se precise se a propositura da ação revisional seria póstuma à execução e/ou adjudicação do bem.

Ilustro:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. SÚMULAS 284/STF E 286/STJ. INAPLICABILIDADE.

1 - Após a adjudicação do bem, com o conseqüente registro da carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis, a relação obrigacional decorrente do contrato de mútuo habitacional extingue-se com a transferência do bem, donde se conclui que não há interesse em se propor ação de revisão de cláusulas contratuais, ficando superadas todas as discussões a esse respeito.

2 - Inaplicável ao caso as Súmulas 284/STF e 286/STJ.

3 - Agravo Regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1082738/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/04/2011, DJe 11/04/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. AÇÃO REVISIONAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

I - Após a adjudicação do bem, com o conseqüente registro da carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis, a relação obrigacional decorrente do contrato de mútuo habitacional extingue-se com a transferência do bem, donde se conclui que não há interesse em se propor ação de revisão de cláusulas contratuais, restando superadas todas as discussões a esse respeito." (REsp 886.150/PR, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19.04.2007, DJ 17.05.2007 p. 217).

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

III - Agravo Regimental improvido.

(AgRg no Ag 1335565/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/09/2010, DJe 13/10/2010)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE INTERESSE DO ANTIGO MUTUÁRIO NO TOCANTE À REVISÃO DAS CLÁUSULAS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATUAIS.

1. "Inexiste interesse de agir dos mutuários na discussão judicial de cláusulas de contrato de financiamento vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação após a adjudicação do imóvel em execução extrajudicial" (AgRg no REsp 1.069.460/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJe de 8.6.2009).

2. Precedentes: REsp 49.771/RJ, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Filho, DJ de 25.6.2001; REsp 886.150/PR, 1ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, DJ de 17.5.2007; AgRg no REsp 1.043.671/SC, 4ª Turma, Rel. Min. Carlos Fernando Mathias, DJe de 16.3.2009.

3. Recurso especial provido, para declarar a extinção do processo, sem resolução de mérito, com fundamento no art. 267, VI, do CPC, com a consequente inversão dos ônus sucumbenciais.

(REsp 1068078/RJ, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/11/2009, DJe 26/11/2009)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO. INTERESSE DE AGIR. SFH. ADJUDICAÇÃO.

1. A orientação firmada no STJ para casos assemelhados está consolidada no sentido de que inexiste interesse de agir dos mutuários na discussão judicial de cláusulas de contrato de financiamento vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação após a adjudicação do imóvel em execução extrajudicial.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1069460/RS, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2009, DJe 08/06/2009)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. PRECEDENTES.

1. É entendimento do Superior Tribunal de que falta ao mutuário interesse de agir na discussão de cláusulas contratuais, notadamente, após a arrematação do imóvel.

2. Não é possível no âmbito do agravo regimental suscitar questão não debatida nas razões do recurso especial.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1043671/SC, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2009, DJe 16/03/2009)

PROCESSUAL CIVIL. IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. ALIENAÇÃO EM LEILÃO. AÇÃO ANULATÓRIA EM QUE SE POSTULA A APLICAÇÃO DO PLANO DE EQUIVALÊNCIA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SALARIAL. DESCABIMENTO.

Consagrada a constitucionalidade do Decreto-lei 70/66, cujo artigo 29 facultou ao credor hipotecário a escolha da modalidade de execução, qualquer vício de nulidade a ser apontado por ocasião da alienação do imóvel deve voltar-se para a inobservância dos requisitos formais exigidos por esse diploma legal, para o procedimento em questão, não sendo mais possível reabrir-se discussão quanto ao critério de reajuste das prestações, o que deveria ter sido feito pelo autor, em ação própria, antes de se tornar inadimplente, ensejando a aludida execução.

Recurso não conhecido.

(REsp 49771/RJ, Rel. Ministro CASTRO FILHO, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/03/2001, DJ 25/06/2001, p. 150)

Em que pese a aparente pacificidade da questão, ousou trazê-la novamente à discussão para talvez alterarem-se as conclusões até então alcançadas, ou, sedimentar-se, por completo, a orientação jurisprudencial desta Corte no sentido dos precedentes que anteriormente transcrevi.

Atenção especial deve ser dada ao interesse de agir, sempre voltado à relação jurídica processual analisada, sem descuidar da relação jurídica material que a ela subjaz.

O interesse jurídico é a condição da ação que se diz faltar ao mutuário que promove ação revisional de contrato de financiamento extinto pela adjudicação do imóvel que o garantia, tendo-se por evidentemente prequestionado o art. 267, inciso IV, do CPC e, como já referido, evidenciado o dissídio.

A condição da ação discutida - voltemo-nos à clássica teoria - está consubstanciada no binômio **necessidade** e **utilidade**, sendo que alguns doutrinadores aqui incluem ainda a **adequação**, entendimento este que, todavia, não encontra total pacificidade acadêmica, mas que merece registro, já que, dentre os seus ilustres defensores, figura **Luiz Guilherme Marinoni** (*in Manual do Processo de Conhecimento*, 5ª ed., Revista dos Tribunais, Rio de Janeiro: 2006, p. 62), para quem a adequação, aqui preferindo lecionar em sua feição negativa,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

seria a postulação de *"providência jurisdicional incapaz de remediar a situação por ela [a parte] narrada na fundamentação do seu pedido"*.

A parte tem necessidade de propor a ação, nas palavras de **Marinoni** (op. cit. p. 62), *"quando seu direito material não pode ser realizado sem a intervenção do juiz"*.

E, de outro lado, ver-se-á presente a utilidade, no sentir de **Fredie Didier** (in *Curso de Direito Processual Civil*, V. I, 13ª ed., Ed. Jus Podivm: Salvador, 2011, p. 218), *"toda vez que o processo puder propiciar ao demandante o resultado favorável pretendido"*.

Tenho que a adequação e a necessidade estão, à evidência, presentes, já que a pretensão revisional (no caso resistida pelo agente financeiro), ou seja, os pretendidos efeitos declaratório e constitutivo, apenas poderiam ser reconhecidos pelo Estado-juiz mediante a ação revisional ajuizada.

No tocante à utilidade, talvez o problema se aprofundasse, pois, em tese, dizer-se-ia inútil a propositura de ação para a revisão de contrato que restara extinto pela adjudicação ou arrematação do imóvel em sede executiva (extrajudicial, registre-se), já que a dívida nele reconhecida, a partir de então, estaria solvida.

Não nos desacuremos, no entanto, o fato de esta Corte há muito reconhecer que, mesmo os contratos extintos, em que jaz a figura da quitação dada pelo credor ao devedor, submetem-se à ação revisional.

Nesta toada, cito alguns precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - BANCÁRIO - AÇÃO REVISIONAL - CONTRATO QUITADO - REVISÃO - POSSIBILIDADE - DISSÍDIO NOTÓRIO - REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - DESNECESSIDADE - IMPROVIMENTO.

I. A quitação da dívida não impede a discussão sobre eventuais ilegalidades do contrato extinto.

II. As exigências de natureza formal para o conhecimento do Recurso Especial pela alínea "c" do permissivo constitucional devem ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mitigadas quando se cuidar de dissídio notório, manifestamente conhecido do Tribunal.

III. A discussão quanto à possibilidade da revisão judicial de contratos quitados não demanda o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusulas contratuais, tratando-se unicamente de matéria de direito.

IV. Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1223799/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 27/05/2011)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. BANCÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS DE CONTRATO BANCÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL. NOVAÇÃO. POSSIBILIDADE. INOVAÇÃO À LIDE. IMPOSSIBILIDADE.

1. A capitalização dos juros em periodicidade mensal é admitida para os contratos celebrados a partir de 31 de março de 2000 (MP nº 1.963-17/2000), desde que pactuada.

2. Pacífico o entendimento desta Corte em admitir a revisão de contratos bancários extintos pela novação. Súmula 286/STJ.

3. Em sede de agravo regimental é incabível inovar teses recursais, tendo em vista a preclusão consumativa.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 549.750/RS, Rel. Ministro HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/AP), QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2009, DJe 11/02/2010)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. BANCÁRIO. REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO FINDO. POSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. ART. 177 DO CC/1916. REPETIÇÃO DE VALORES PAGOS VOLUNTARIAMENTE. POSSIBILIDADE.

1. As ações revisionais de contrato bancário são fundadas em direito pessoal, o que às sujeitava à prescrição vintenária de tratava o caput do art. 177 do Código Civil de 1916.

2. Consoante a jurisprudência sedimentada desta Corte Superior, é possível a revisão judicial dos contratos extintos pela novação ou pela quitação (Precedentes: REsp 455855/RS, TERCEIRA TURMA, DJU de 19/06/2006).

3. É possível a apreciação do contrato e de suas cláusulas para afastar eventuais ilegalidades, mesmo em face das parcelas já pagas, em homenagem ao princípio que impede o enriquecimento sem causa, sendo inclusive prescindível a discussão a respeito de erro no pagamento.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgRg no REsp 993.879/SP, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2009, DJe 12/08/2009)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA-CORRENTE - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - OMISSÃO - INOCORRÊNCIA - REVISÃO DE CONTRATOS EXTINTOS PELA NOVAÇÃO - POSSIBILIDADE – LIMITAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS - INADMISSIBILIDADE - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS – PRÉVIA PACTUAÇÃO – COBRANÇA - POSSIBILIDADE, NOS CONTRATOS FIRMADOS APÓS A EDIÇÃO DA MP Nº 1.963-17 - COMISSÃO DE PERMANÊNCIA - LICITUDE NA COBRANÇA - REPETIÇÃO DO INDÉBITO - PROVA DO PAGAMENTO EM ERRO - DESNECESSIDADE - SÚMULA 322/STJ - AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para o julgamento do feito, de acordo com seu livre convencimento fundamentado, não caracterizando omissão ou ofensa à legislação infraconstitucional, resultado diferente do pretendido pela parte .

2. “A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores.” (Súmula 286 /STJ).

(...)

6. No concernente à comissão de permanência, é lícita a sua cobrança após o vencimento da dívida, devendo observar a taxa média dos juros de mercado, apurada pelo Banco Central do Brasil, limitada à taxa de juros contratada para o período da normalidade. Destaca-se que a cobrança da comissão de permanência não pode coligar com os encargos decorrentes da mora, como os juros moratórios e a multa contratual.

7. “Para a repetição do indébito, nos contratos de abertura de crédito em conta-corrente, não se exige a prova do erro.” (Súmula nº 322/STJ).

8. Alegações do agravante nada acrescentaram, no sentido de infirmar os fundamentos do decisum agravado.

9. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 655.179/RS, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 12/08/2008, DJe 29/09/2008)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. INCOMPATIBILIDADE. COISA JULGADA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AÇÃO REVISIONAL. TÍTULOS DE CRÉDITO RURAL. REVISÃO DE CONTRATOS EXTINTOS OU EM CONTINUIDADE NEGOCIAL. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286-STJ.

I. Não se presta o recurso especial para discussão de matéria de cunho constitucional.

II. Estabelecido em decisão anterior, que reformara acórdão que vedou a revisão dos contratos pretéritos, que todos os pactos objeto dos autos firmados entre as partes deveriam ser analisados, observada apenas a prescrição vintenária, a restrição a apenas parte deles implica em violação à coisa julgada.

III. "A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores" (Súmula n. 286-STJ).

IV. Ademais, a jurisprudência do STJ admite o cabimento de ação revisional ainda que o autor haja adimplido, integralmente, as prestações do financiamento.

V. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido, para determinar a revisão integral dos contratos.

(REsp 755.126/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2007, DJ 17/12/2007, p. 183)

A questão, como bem se vê, reside sob o manto do sobrecitado enunciado sumular n. 286/STJ, cujos termos não é demais relembrar:

"A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores." (Súmula 286, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/04/2004, DJ 13/05/2004 p. 201)

Não encontro razão para tratar-se desigualmente os iguais, ou melhor, de forma mais benévola o mutuário de empréstimo comum e mais severamente o mutuário de empréstimo habitacional, cujas condições sócio-econômicas e diante do próprio objeto do contrato de financiamento (aquisição da casa própria), sempre se vira protegido pela legislação disciplinante, ao menos àqueles que se inserissem nas regras do Sistema Financeiro Habitacional, especialmente agora com a condução do direito à habitação ao *status* de direito fundamental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Penso não se adequar ao Sistema Financeiro Habitacional e ao ordenamento como um todo a interpretação que retire do mutuário a possibilidade de discutir o *quantum* de sua dívida, mesmo após a adjudicação/arrematação pelo credor.

Ora, a adjudicação ocorrera no seio de procedimento executivo extrajudicial, de contraditório e ampla defesa rarefeitos, já que serão garantidos apenas em futura demanda a ser ajuizada pelo devedor.

A dívida imputada ao mutuário inadimplente é "liquidada" pelo agente financeiro com base em, por vezes reiteradas, abusivas cláusulas contratuais, como no caso da capitalização inferior à anual (e outras pontuais abusividades, que se reiteram em contratos como o presente) -, e ao tentar o mutuário discutir os seus termos em ação tempestivamente ajuizada (antes de implementado o prazo prescricional), verá esta ser declarada **inútil** porque, uma vez em mora, deflagrou-se procedimento executivo extrajudicial em que o bem por ele adquirido foi adjudicado para pagar, ao fim e ao cabo, o débito que impinge de abusivo.

Menos razoabilidade, reafirmo, extrai-se do referido silogismo, ao relembrar-mos que o mutuário de contrato de empréstimo comum, consoante o enunciado sumular n. 286/STJ, poderá discutir todos os contratos eventualmente extintos pela **novação**, sem que, atualmente, sequer cogite-se reconhecer a ausência do seu interesse de agir, máxime em tais relações haver expressa **quitação** das dívidas que serão, ao final, revisadas.

E qual a razão para tal diferença de tratamento? A tão-só adjudicação do imóvel pelo credor (na via extrajudicial)?

Ora, esta Terceira Turma já teve a possibilidade de reconhecer o direito de o mutuário obter a devolução de suposta diferença entre o valor do bem e o seu saldo devedor, claro, quando este seja inferior àquele, entendimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

orientado pelo princípio da vedação do enriquecimento sem causa e pela remarcada função social do contrato em questão.

Curiosamente, o **DL 70/66**, voltado à realização extrajudicial do crédito imobiliário concedido sob as normas do Sistema Financeiro Habitacional, ao prever o destino do numerário realizado com a venda em leilão do imóvel, no §3º do art. 32, **garante o direito de, em sendo o lance de alienação do imóvel superior ao total da dívida, a diferença afinal apurada ser entregue ao devedor.**

Essa solução se concilia ao reconhecimento por esta Egrégia Corte da necessidade de avaliação do bem imóvel submetido a leilão.

Em invulgar lição, **Araken de Assis** (*in Manual da Execução*, 9ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, São Paulo: 2005, p. 935), ao abordar a necessidade de avaliação do imóvel no rito da expropriação hipotecária, clara e incisivamente, pontifica:

Indispensável se afigura, a despeito do silêncio da Lei 5.741/71, a realização da avaliação. E isto porque, buscando a execução satisfazer o crédito, em nenhum momento autoriza a espoliação do executado. Por isso, diferentemente do que ocorre na compra e venda, na qual o alienante estabelece o preço que lhe aprouver, cabendo ao adquirente aceitá-lo ou não, na alienação coativa se exige, previamente, a fixação do preço justo, através da avaliação. O valor convencionado pelas partes pode se encontrar desatualizado. Depois, a própria técnica do certame estimula os pretendentes a atingir o maior e melhor preço, se mostrando justo, neste caso, a apropriação pelo executado da diferença favorável entre o valor da dívida e do imóvel, pois a mais-valia integra seu patrimônio e cabe restituí-la (art. 710).

Nesse sentido, tem pacificamente manifestado esta Egrégia Corte:

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA EXTRAJUDICIAL. DECRETO-LEI N. 70, DE 21.11.66. NULIDADE. AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO.

– Tanto quanto na execução judicial prevista na Lei n. 5.741, de 1º.12.71, na execução hipotecária extrajudicial instituída pelo Decreto-Lei n. 70, de 21.11.66, a prévia avaliação do imóvel a ser alienado constitui uma exigência para garantia do mutuário e de terceiros eventualmente interessados. Recurso especial não conhecido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 480.475/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2005, DJ 05/06/2006, p. 289)

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. LEI N. 5.741/71. AVALIAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que se faz necessária a prévia avaliação de bem a ser alienado em sede de execução hipotecária regida pela Lei n. 5.741/71.
2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula n. 83/STJ).
3. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido.

(REsp 134949/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/12/2004, DJ 21/02/2005, p. 118)

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. Lei 5741/71. Avaliação. Duas praças.

- A prévia avaliação de bem a ser alienado na execução hipotecária regida pela Lei 5741/71 é uma exigência para garantia do interesse do mutuário.

- A lei não veda a realização de duas praças, devendo ser aplicado subsidiariamente o CPC.

Recurso não conhecido.

(REsp 363598/RS, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 04/06/2002, DJ 05/08/2002, p. 350)

Execução hipotecária. Art. 6º da Lei nº 5.741/71. Avaliação. Precedentes da Corte. 1. A decisão que determina a avaliação do bem em execução hipotecária, não viola o art. 6º da Lei nº 5.741/71. 2. Recurso especial conhecido, mas desprovido.

(REsp 345884/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/04/2002, DJ 05/08/2002, p. 333)

EXECUÇÃO. LEI Nº 5.741, DE 01.12.71. AVALIAÇÃO. NECESSIDADE.

- Na execução especial regida pela Lei nº 5.741, de 01.12.71, pode o Juiz determinar a avaliação do imóvel penhorado, seja para informar os interessados, seja para permitir ao Magistrado aferir a adequação do valor do lance ou da adjudicação requerida. Precedentes do STJ.

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 325591/RJ, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 28/08/2001, DJ 19/11/2001, p. 284)

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. Lei nº 5.741/71. Avaliação. Aplicação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

subsidiária do CPC.

- A Lei nº 5.741/71, que versa sobre a execução hipotecária de créditos do Sistema Financeiro da Habitação, não esgotou o regramento do processo de execução, pois prevê a aplicação subsidiária das regras do CPC, entre elas as que dispõem sobre a necessidade de publicação de edital com dados suficientes para esclarecimento dos possíveis interessados, e avaliação do imóvel a ser praxeado.

Recurso conhecido e provido.

(REsp 193636/MG, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 04/03/1999, DJ 03/05/1999, p. 154)

*E tanto mais se faz necessária, obrigatória e exigível a avaliação, não importando por qual lei seja processada a execução, quando é certo que a jurisprudência tem impedido a arrematação de bens por preço vil, preocupação aliás que também foi objeto de estudo da 3ª Comissão do Simpósio realizado em agosto de 1974, no Rio de Janeiro, promovido pela Associação dos Magistrados Brasileiros, Sobre os Resultados Obtidos nos Primeiros Meses de Aplicação do Novo Código de Processo Civil, do qual fez parte o Des. Athos Gusmão Carneiro, representando o Rio Grande do Sul, oportunidade em que foi aceita a 4ª Sugestão no sentido de ser dada nova redação ao art. 692, do C.P.C., acrescentando-se a este mais um período: 'Não será aceito lance que, em segunda praça ou segundo leilão, ofereça preço vil, que não baste para a satisfação de parte razoável do crédito.' (in Regista **Ajuris**, vol. 19, julho de 1980, pág. 35.)*

A avaliação, portanto, é ínsita a qualquer procedimento de expropriação, preservando-se, com ela, o interesse de o credor ver adimplidos o seu crédito e as despesas de cobrança e de o devedor ver-se executado pelo meio menos gravoso e proceder ao adimplemento do devido, e não mais do que isso.

Ora, se necessária se faz a avaliação do bem no seio da execução, seja no CPC, seja na Lei 5.741, ou mesmo no DL 70/66, para que, quando da venda judicial ou extrajudicial, possa o bem ser ofertado com base em seu valor real, e, assim, por terceiro arrematado ou pelo credor adjudicado, revela-se, do mesmo modo, importante a correta liquidação do saldo devedor, cotejando-o ao valor da avaliação e, daí, concluir-se pela existência ou não de saldo positivo em favor do executado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Para tanto, necessária e útil a ação revisional proposta pelo mutuário.

Superando o valor do bem excutido o dos débitos (decorrentes de hígidas previsões contratuais), impende reconhecer ao devedor o direito de receber o que eventualmente sobejar, sob pena de, para se solver a dívida, o credor, adjudicando o bem, fique com as prestações até então adimplidas e, ainda, com o preço obtido com a eventual venda do imóvel adjudicado, percebendo dupla vantagem e remanescendo, o mutuário, sem o imóvel e sem o quanto até então repassou ao mutuante.

Do presente tema não descurou o ilustre **Arnaldo Rizzardo** (op. cit., p. 218), destacando as injustiças que poderiam advir da assunção da adjudicação pelo valor do saldo devedor e consignando textualmente o seguinte:

"Para evitá-las (esclareço: as injustiças) torna-se indispensável a avaliação, com o que serão impedidas hipóteses de enriquecimento ilícito por uma das partes ou pelo arrematante (art. 884 do CC/2002)."

Assim, tenho que o interesse de agir por parte do mutuário na ação revisional persiste mesmo após a adjudicação do bem em sede executiva, razão por que mantenho o acórdão recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0015589-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.119.859 / PR

Números Origem: 4575537

457553701

PAUTA: 28/08/2012

JULGADO: 28/08/2012

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. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : PAULO ROBERTO BARBIERI E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSETH ANTONIA OLIVEIRA JARDIM
ADVOGADO : VICENTE MAGALHÃES FILHO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

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 recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrigli, Massami Uyeda e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.