



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1811510 - AL (2019/0119615-4)**

**RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE : JOSÉ AIRTON ANDRADE FEITOSA**  
**ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA - AL004320**  
**LUCELIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO - AL010966**  
**ANTONIO OLIVEIRA LIMA NETO - AL014861**  
**AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -**  
**PE010447**  
**AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. RECURSO DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial, mantendo a decisão que reconheceu a responsabilidade do mutuário pelo saldo devedor residual em contrato de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS.

2. O acórdão recorrido afastou a alegação do mutuário de que não poderia haver saldo residual no contrato e que isso lhe garantiria o direito à adjudicação compulsória, alinhando-se à jurisprudência do STJ sobre a impossibilidade de quitação de financiamentos sem cobertura do FCVS quando há saldo residual.

3. A decisão monocrática agravada destacou que a revisão da conclusão adotada na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório, vedados em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, alegando que a questão envolve interpretação de norma jurídica e não reexame de fatos ou provas.

5. A questão também envolve a análise da responsabilidade pelo

saldo devedor residual em contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do STJ é pacífica quanto à legitimidade da cláusula contratual que impõe ao mutuário a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor residual em contratos sem cobertura do FCVS.

7. A decisão recorrida está em consonância com o entendimento consolidado no STJ, conforme o Tema 835, que atribui ao mutuário a responsabilidade pelo saldo devedor residual em contratos sem cobertura do FCVS.

8. A modificação do acórdão recorrido demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. Nos contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deve ser suportado pelo mutuário. 2. A revisão de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório são vedados em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ".

*Dispositivos relevantes citados:* Decreto-Lei n. 2.349/1987, art. 2º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp n. 201400780948, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, DJe 24.10.2014; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.077.470/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 6.10.2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.613.479/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 28.9.2018.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1811510 - AL (2019/0119615-4)**

**RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE : JOSÉ AIRTON ANDRADE FEITOSA**  
**ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA - AL004320**  
**LUCELIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO - AL010966**  
**ANTONIO OLIVEIRA LIMA NETO - AL014861**  
**AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -**  
**PE010447**  
**AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. RECURSO DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial, mantendo a decisão que reconheceu a responsabilidade do mutuário pelo saldo devedor residual em contrato de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS.

2. O acórdão recorrido afastou a alegação do mutuário de que não poderia haver saldo residual no contrato e que isso lhe garantiria o direito à adjudicação compulsória, alinhando-se à jurisprudência do STJ sobre a impossibilidade de quitação de financiamentos sem cobertura do FCVS quando há saldo residual.

3. A decisão monocrática agravada destacou que a revisão da conclusão adotada na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório, vedados em recurso especial

pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, alegando que a questão envolve interpretação de norma jurídica e não reexame de fatos ou provas.

5. A questão também envolve a análise da responsabilidade pelo saldo devedor residual em contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do STJ é pacífica quanto à legitimidade da cláusula contratual que impõe ao mutuário a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor residual em contratos sem cobertura do FCVS.

7. A decisão recorrida está em consonância com o entendimento consolidado no STJ, conforme o Tema 835, que atribui ao mutuário a responsabilidade pelo saldo devedor residual em contratos sem cobertura do FCVS.

8. A modificação do acórdão recorrido demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. Nos contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deve ser suportado pelo mutuário. 2. A revisão de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório são vedados em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ".

*Dispositivos relevantes citados:* Decreto-Lei n, 2.349/1987, art. 2º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp n. 201400780948, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, DJe

24.10.2014; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.077.470/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 6.10.2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.613.479/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 28.9.2018.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por JOSÉ AIRTON ANDRADE FEITOSA contra a decisão de fls. 342-346, que não conheceu do recurso especial.

No bojo da petição de agravo interno, o agravante alega que houve erro de julgamento, alegando que o Tribunal Regional Federal da 5ª Região e o Superior Tribunal de Justiça confundiram a natureza da ação, tratando-a como revisional do saldo devedor, quando se trata de adjudicação compulsória fundamentada na quitação integral do contrato (fls. 349-350).

Além disso, argumenta que as Súmulas n. 5 e 7 do STJ não são aplicáveis, pois a questão envolve interpretação de norma jurídica e não reexame de fatos ou provas (fl. 350).

Pede, pois, que seja reconhecido o erro de julgamento, afastadas as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, e restabelecida a sentença de primeiro grau que reconheceu a quitação do contrato e determinou a baixa da hipoteca sobre o imóvel (fl. 351).

É o relatório. Decido.

## **VOTO**

A decisão agravada deve ser mantida.

Inexiste erro de julgamento, no caso, porquanto infere-se que a questão discutida é sobre a possibilidade de haver saldo residual em um contrato de

financiamento que venceu em 2002.

Inferre-se do acórdão do recurso de apelação que o colegiado afastou a alegação do mutuário, de que não poderia haver saldo residual no referido contrato e que isso lhe garantiria o direito à adjudicação compulsória.

Desse modo, concluiu que a sentença prolatada anteriormente não estaria alinhada com a jurisprudência atual do STJ, que afirma que não é possível dar quitação a financiamentos desamparados pela proteção do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), quando existente saldo residual.

Ademais, foi decidido pela Corte de origem que, apesar da viúva do mutuário ter informado que ele falecera em 2014, a questão submetida à apreciação do judiciário é sobre a quitação do contrato em momento anterior à morte do mutuário.

Assim, decidiu que a morte do mutuário e a quitação pelo seguro em razão do óbito não fazem parte da causa de pedir original.

Cito, pois, o trecho do voto condutor do acórdão do recurso de apelação (fls. 171-172, destaquei):

4. Ou seja, ela poderia gerar discussão ou não sobre a questão da legitimidade para continuar no processo. Inclusive, a viúva pede a habilitação nos autos. Creio que esteja correto dar continuidade à ação, mas **a discussão de mérito não é a quitação ou não do seguro em razão do óbito**, ocorrido em 2014.

5. Teria a viúva que solicitar a cobertura e, havendo a negativa, deveria ser proposta uma ação questionando isso. Entendo que não poderia ser feito aqui.

6. A Caixa alega a sua ilegitimidade, dizendo que seria a EMGEA a parte legítima para figurar no polo passivo, mas a jurisprudência deste Tribunal tem reconhecido, de forma uniforme, a possibilidade de a Caixa ser parte demandada nessas ações, inclusive adotando a súmula nº 327 do STJ.

**6. No tocante à possibilidade de cobrança do saldo devedor nos contratos sem a cobertura do FCVS, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à legitimidade da cláusula contratual que impõe ao mutuário, nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH sem a previsão de cobertura do FCVS, a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor residual.** Nesse sentido, aquele tribunal proferiu julgamento, em sede de recurso repetitivo, no qual ratificou tal entendimento. Precedente: RESP 201400780948, RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, STJ - SEGUNDA SEÇÃO, DJE

DATA:24.10.2014.

7. **O contrato de financiamento de que trata a presente demanda foi celebrado em 23.09.1987**, ou seja, após a publicação do Decreto-lei nº 2.349/87, que, em seu art. 2º dispõe que **"nos contratos sem cláusula de cobertura pelo FCVS, os mutuários finais responderão pelos resíduos dos saldos devedores existentes, até sua final liquidação, na forma que for pactuada, observadas as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional"**.

Nesse contexto, constou da decisão monocrática agravada que, "para rever a conclusão adotada na origem e acatar **a tese recursal de que inexistente cláusula contratual permitindo a cobrança do saldo residual**, seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório dos autos, medidas vedadas em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ" (fl. 345).

Ademais, infere-se, no caso, que a decisão recorrida está em consonância com o entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, de que nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desprovidos de cláusula que assegure a cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor residual recai sobre o mutuário, conforme dispõe o Tema n. 835 do STJ. Atraindo, pois, a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SALDO RESIDUAL. FCVS. AUSÊNCIA DE COBERTURA. REEXAME FÁTICO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 7 E 5/STJ. RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO.

1. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos ou a interpretação de cláusulas contratuais, conforme dispõem as Súmulas nºs 7 e 5/STJ.

2. **Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário.** Precedentes.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.077.470/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL - MÚTUO HABITACIONAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA MUTUÁRIA.

1. Nos casos em que a arguição de negativa de prestação jurisdicional é genérica, como na hipótese, não se conhece do recurso especial pela alegada violação do artigo 535 do CPC/73, ante a incidência do óbice da Súmula 284 do STF.

2. Conforme entendimento consolidado desta Corte, "nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário" (REsp 1447108/CE, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 22/10/2014, DJe 24/10/2014).

3. A análise da verificação da inoccorrência da sucumbência recíproca, nos termos do art. 21 do CPC/73, demanda o exame de matéria fática, inviável de ser realizado na via do recurso especial, em face do óbice do enunciado nº 7 desta Corte Superior de Justiça.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.613.479/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/9/2018, DJe de 28/9/2018.)

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no REsp 1.811.510 / AL  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0119615-4

Número de Origem:

08006642420134058000 8006642420134058000

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Ministro Impedido**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JOSÉ AIRTON ANDRADE FEITOSA

ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA - AL004320

LUCELIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO - AL010966

ANTONIO OLIVEIRA LIMA NETO - AL014861

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA  
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - REVISÃO DO SALDO DEVEDOR

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : JOSÉ AIRTON ANDRADE FEITOSA

ADVOGADOS : ANTHONY FERNANDES OLIVEIRA LIMA - AL004320

LUCELIA MORAIS DE BRITO SAMPAIO - AL010966

ANTONIO OLIVEIRA LIMA NETO - AL014861

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 17 de março de 2025