Jurisprudência
em Teses

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SUMÁRIO

EDIÇÃO N. 86: SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - I 2

Jurisprudência
em Teses

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Edição n. 86 Brasília, 9 de agosto de 2017

As teses apresentadas foram elaboradas após pesquisa na base de dados de Jurisprudência do STJ atualizada até 02/06/2017.

Este periódico não é um repositório oficial de jurisprudência.

EDIÇÃO N. 86: SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - I

1. O Ministério Público Federal possui legitimidade para propor ação civil pública em defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Julgados: AgInt nos EDcl no REsp 1507476/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJE 23/06/2016; REsp 1114035/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 23/10/2014; AgRg no REsp 1042609/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 17/09/2014; AgRg no REsp 739483/CE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJE 23/04/2010; REsp 1126708/PB, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJE 25/09/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 552) (Vide Jurisprudência em Teses N. 19 - TEMA 14) (Vide Legislação Aplicada LEI 8.078/1990 - CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR - Art. 81)

2. Nas ações em que se pleiteia a cobertura por vícios de construção de imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro da Habitação, o agente financeiro somente terá legitimidade passiva *ad causam* quando tenha também atuado na elaboração do projeto, na execução ou na fiscalização das obras do empreendimento.

Julgados: AgInt no REsp 1587794/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 18/04/2017; AgRg no AREsp 569902/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 20/02/2017; AgInt no AREsp 962219/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 19/12/2016; AgInt no REsp 1593259/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 01/12/2016; AgRg no REsp 1566012/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 01/07/2016; AgRg no REsp 1522725/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 22/02/2016;

3. Nas ações referentes ao Sistema Financeiro da Habitação, a Caixa Econômica Federal ? CEF não tem legitimidade passiva para responder por eventuais vícios de construção nos imóveis financiados, salvo quando realiza atividade distinta daquela própria de agente financeiro estrito senso.

Julgados: AgInt no REsp 1526130/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 29/05/2017; AgInt no AREsp 738543/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 22/02/2017; REsp 1534952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 14/02/2017; REsp 897045/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 15/04/2013; AgRg no REsp 947713/SC, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJE 04/08/2009; REsp 1566974/SC (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Publicado em 04/05/2017;

4. Não há interesse jurídico da Caixa Econômica Federal em ingressar como assistente simples nos feitos em que se discute seguro de mútuo habitacional decorrente de vícios de construção de imóvel no âmbito do SFH quando ausente a vinculação do contrato ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 ? TEMA 50)

Julgados: AgInt no AREsp 855418/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 05/05/2017; AgRg no AREsp 358713/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 13/12/2016; EDcl no REsp 1476291/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJE 30/11/2016; AgRg no AREsp 862272/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 29/08/2016; AgRg no AREsp 590559/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 14/12/2015; REsp 1091363/SC, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), SEGUNDA SEÇÃO, DJE 25/05/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 506) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

5. As normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, desde que não vinculados ao FCVS e que posteriores à entrada em vigor da Lei n. 8.078/90.

Julgados: AgRg no AREsp 538224/RS, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJE 17/03/2016; AgRg no REsp 1216391/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 20/11/2015; AgRg no REsp 1334688/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 12/08/2015; AgRg no REsp 1471367/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJE 20/03/2015; AgRg no REsp 1464852/RS, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJE 17/03/2015; AgRg no AREsp 565836/AL, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 04/12/2014;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 311) (Vide Jurisprudência em Teses N. 74 - TEMA 12)

6. O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS é responsável pela quitação do saldo residual de segundo financiamento nos contratos celebrados até 05.12.1990, ante a *ratio essendi* do art. 3º da Lei n. 8.100/90, com o redação conferida pela Lei n. 10.150/01. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 ? TEMA 323)

Julgados: AgRg no Ag 1335620/SP, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJE 10/10/2016; AgRg no REsp 1232452/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJE 13/06/2014; AgRg no REsp 1243657/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJE 12/05/2014; AgRg no AREsp 337721/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJE 08/11/2013; AgRg no AREsp 366701/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJE 29/10/2013; REsp 1133769/RN, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, DJE 18/12/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 155) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

7. 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. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 ? TEMA 835)

Julgados: AgInt nos EDcl no AREsp 920991/PE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 01/06/2017; AgRg no REsp 1446852/AL, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 09/11/2016; EDcl no REsp 1453633/PB, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 08/09/2015; AgRg no REsp 1334688/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 12/08/2015; AgRg no REsp 1287993/CE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 25/03/2015; REsp 1447108/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 24/10/2014;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 550) (Vide Pesquisa Pronta)(Vide Pesquisa Pronta) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

8. O mutuário tem direito à liquidação antecipada do saldo devedor quando satisfeitos os requisitos previstos no art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00, quais sejam: existência de previsão de cobertura do FCVS e celebração do contrato até 31 de dezembro de 1987.

Julgados: AgInt nos EDcl no REsp 1507476/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJE 23/06/2016; AgRg no AREsp 554353/RS, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJE 16/04/2015; AgRg no REsp 1462436/SC, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJE 10/12/2014; AgRg no REsp 1406861/RS, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJE 27/05/2014; AgRg no REsp 1216209/RS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, DJE 02/05/2013; REsp 1133769/RN, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, DJE 18/12/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 449)

9. Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação. (Súmula n. 450/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 ? TEMA 442)

Julgados: AgInt nos EDcl no REsp 1313351/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 19/05/2017; AgRg nos EDcl no REsp 1140124/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 03/05/2017; AgInt no REsp 1482289/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 12/12/2016; AgInt no REsp 1199753/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 07/12/2016; AgRg no AREsp 749560/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 14/12/2015; REsp 1110903/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, CORTE ESPECIAL, DJE 15/02/2011;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 191) (Vide Súmula Anotada N. 450/STJ) (Vide Repercussão Geral - Tema 200)

10. Nos contratos de seguro habitacional obrigatório no âmbito do SFH, as seguradoras são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção, desde que tal responsabilidade esteja prevista na apólice.

Julgados: AgInt no REsp 1377310/PB, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 22/02/2017; AgRg no REsp 1305102/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 19/02/2016; AgRg no REsp 1291211/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 14/04/2014; EDcl no REsp 1040103/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 11/12/2013; AgRg no AREsp 189388/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 23/10/2012; AgRg no Ag 1400507/SC, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJE 13/10/2011;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 375)

11. O mutuário do SFH não pode ser compelido a contratar o seguro habitacional obrigatório com a instituição financeira mutuante ou com a seguradora por ela indicada. (Súmula n. 473 do STJ)

Julgados: AgRg no REsp 957565/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, DJE 08/06/2010; REsp 969129/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 15/12/2009; AgRg no REsp 1030019/BA, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJE 14/12/2009; REsp 804202/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 03/09/2008; AREsp 1051294/RJ (decisão monocrática), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Publicado em 15/03/2017; REsp 1213458/RS (decisão monocrática), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Publicado em 09/09/2016;

(Vide Súmula Anotada N. 473/STJ)

12. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade, sendo defeso ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price ? óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 ? TEMA 48)

Julgados: AgRg no AREsp 539237/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 02/06/2017; AgInt no REsp 1369762/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 01/07/2016; AgRg no AREsp 533200/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 13/02/2015; AgRg nos EDcl no REsp 1346361/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJE 24/11/2014; AgRg no AREsp 307887/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJE 04/02/2014; REsp 1070297/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 18/09/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 554) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

13. O art. 6º, e, da Lei n. 4.380/1964 não estabelece limitação aos juros remuneratórios nos contratos vinculados ao SFH. (Súmula n. 422/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 ? TEMA 49)

Julgados: AgRg no AREsp 255002/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 03/05/2017; AgRg no AgRg no AREsp 598690/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 27/08/2015; AgRg no REsp 1365864/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJE 14/11/2013; AgRg nos EDcl no REsp 1045757/MT, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 12/09/2013; AgRg no REsp 877803/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 23/05/2013; REsp 1070297/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 18/09/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 406) (Vide Súmula Anotada N. 422/STJ) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

14. É admitida a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial ? CES, em contratos vinculados ao SFH, quando existir expressa previsão contratual.

Julgados: AgInt no REsp 1454817/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 09/12/2016; AgInt no AREsp 923438/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 28/11/2016; AgRg no AREsp 573065/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 21/10/2015; AgRg no REsp 1406298/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 13/08/2015; AgRg no REsp 1095787/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 14/04/2015; AgRg no REsp 1471367/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJE 20/03/2015;

15. A exigência de acordo entre o credor e o devedor na escolha do agente fiduciário aplica-se, exclusivamente, aos contratos não vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH. (Súmula n. 586/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 ? TEMA 352)

Julgados: AgRg no AREsp 533790/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 05/03/2015; AgRg no Ag 1098876/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 24/08/2011; REsp 1160435/PE, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, CORTE ESPECIAL, DJE 28/04/2011; REsp 842452/MT, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJE 29/10/2008;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 468) (Vide Súmula Anotada N. 586/STJ)