
STJ definirá se comprador de imóvel responde pelo saldo residual

O ministro Luis Felipe Salomão submeteu à 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça recurso especial que discute se é válida a cláusula contratual que prevê a responsabilidade do comprador pelo saldo residual existente após a quitação de financiamento imobiliário em contratos não cobertos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

O recurso foi levado a julgamento do colegiado nos termos do artigo 543-C do Código de Processo Civil (recursos representativos de controvérsia repetitiva). Assim, todos os recursos que tratam da mesma questão jurídica ficam sobrestados no STJ, nos tribunais de justiça dos estados e nos tribunais regionais federais até o julgamento do processo escolhido como representativo da controvérsia.

Após a definição do STJ no recurso repetitivo, a corte não irá admitir recursos que sustentem tese contrária. No caso a ser avaliado, a Caixa Econômica Federal recorreu de decisão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, que considerou contrária ao Código de Defesa do Consumidor a cláusula que responsabiliza o mutuário pelo saldo devedor do financiamento após o pagamento de todas as parcelas, uma vez que sobre ele passaria a recair todo o risco do contrato.

Para a Caixa, a decisão do TRF-5 viola o Decreto-Lei 2.349/1987, que dispõe sobre o limite para cobertura pelo fundo. Segundo a instituição, é válida a cláusula contratual que prevê a responsabilidade do comprador pelo saldo residual existente após o pagamento de todas as parcelas do financiamento imobiliário. Ao submeter o julgamento do caso à seção, Salomão afirmou que há muitos recursos que chegam ao STJ sobre o tema.

Jurisprudência

A jurisprudência do STJ tem se firmado no sentido de que, nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, sem cláusula de garantia de cobertura pelo FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário.

A 1ª Seção, no julgamento do Recurso Especial 1.133.769, entendeu que a cobertura pelo FCVS é uma espécie de seguro que busca cobrir eventual saldo devedor existente após a extinção do contrato, consistente em resíduo do valor contratual causado pela inflação.

Apesar de o FCVS onerar a prestação do contrato, o mutuário tem a garantia de, no futuro, quitar sua dívida, desobrigando-se do eventual saldo devedor, que muitas vezes alcança valores altos.

O entendimento também foi aplicado pela 3ª Turma ao julgar o Recurso Especial 823.791. Segundo o relator do caso, ministro Massami Uyeda (hoje aposentado), nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH sem cláusula de garantia de cobertura pelo FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário.

“Tal entendimento não se limita aos contratos firmados após a Lei 8.692/93, mas se espraia para qualquer contrato de financiamento habitacional em que não se tenha pactuado expressamente a cobertura do FCVS”, afirmou o ministro. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Processo REsp 1314394

Date Created

11/09/2014