

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.460 - SP (2018/0227197-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
RECORRIDO : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
RECORRIDO : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 131, 165 E 458, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA 284/STF. MÚTUO HABITACIONAL. SISTEMA HIPOTECÁRIO. LEI 5.741/71. INAPLICABILIDADE. SALDO REMANESCENTE. POSSIBILIDADE DE EXECUÇÃO.

1. Ação de execução por quantia certa contra devedor solvente, em razão de suposta existência de saldo remanescente decorrente de contrato de mútuo hipotecário firmado entre as partes.
2. Ação ajuizada em 27/01/1987. Recurso especial concluso ao gabinete em 09/10/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se é possível a cobrança de saldo residual porventura existente após a arrematação de imóvel pelo credor em contrato de mútuo hipotecário (modalidade de Carteira Hipotecária).
4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 131, 165 e 458, II, do CPC/73.
6. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.
7. As regras previstas na Lei 5.741/71 somente são aplicáveis aos contratos de mútuo habitacional vinculados ao SFH.
8. Não se verifica, nos financiamentos imobiliários regidos pelo Sistema Hipotecário, obstáculo à execução, pela credora, do saldo remanescente existente após a arrematação do imóvel.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

# *Superior Tribunal de Justiça*

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 02 de fevereiro de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.460 - SP (2018/0227197-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
RECORRIDO : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
RECORRIDO : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TRF – 3ª Região.

Recurso especial interposto em: 23/01/2018.

Concluso ao gabinete em: 09/10/2018.

Ação: de execução por quantia certa contra devedor solvente, ajuizada pela recorrente, em desfavor de SERGIO LACERDA DE ALMEIDA e de FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA.

Segundo alega, as partes firmaram contrato de mútuo hipotecário com recursos próprios do agente financeiro (Carteira Hipotecária), isto é, fora do âmbito do SFH. Arrematado o imóvel pela recorrente e, ainda assim, não satisfeito o débito, pretende a mesma o prosseguimento da execução sobre o valor do saldo remanescente (e-STJ fls. 21-23).

Decisão interlocutória: indeferiu o pedido de cobrança de saldo remanescente após a arrematação do imóvel financiado ao mutuário (e-STJ fl. 19).

Decisão monocrática: negou seguimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrente (e-STJ fls. 68-70).

Acórdão: negou provimento ao agravo interno interposto pela

recorrente, mantendo a decisão unipessoal do relator, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO LEGAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. ARREMATÇÃO. IMÓVEL FINANCIADO. COBRANÇA DE SALDO REMANESCENTE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A decisão agravada foi proferida em consonância com o entendimento jurisprudencial deste E. Tribunal, com supedâneo no art. 557, do CPC, inexistindo qualquer ilegalidade ou abuso de poder.

2. Descabe o prosseguimento da execução, tendo em conta que resta evidenciado nos autos um descompasso entre o valor do imóvel arrematado e o saldo remanescente.

3. Agravo improvido (e-STJ fl. 85).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 94-103).

Recurso especial: alega violação dos arts. 131, 165, 458, II, 535, II, 557, *capute* § 1º, 646, 659, 667, II, do CPC/73; 824, 831 e 851 do CPC/2015; e 586 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que:

i) o relator deveria ter dado provimento ao seu agravo de instrumento, pois a matéria encontra-se pacificada neste STJ no sentido de que não se aplicam aos contratos firmados na Carteira Hipotecária as disposições previstas em legislação do SFH;

ii) o contrato foi firmado fora do âmbito do SFH, com recursos próprios do agente financeiro, razão pela qual deve ser admitida a cobrança do saldo remanescente, acaso liquidada a garantia do financiamento e não satisfeito o débito; e

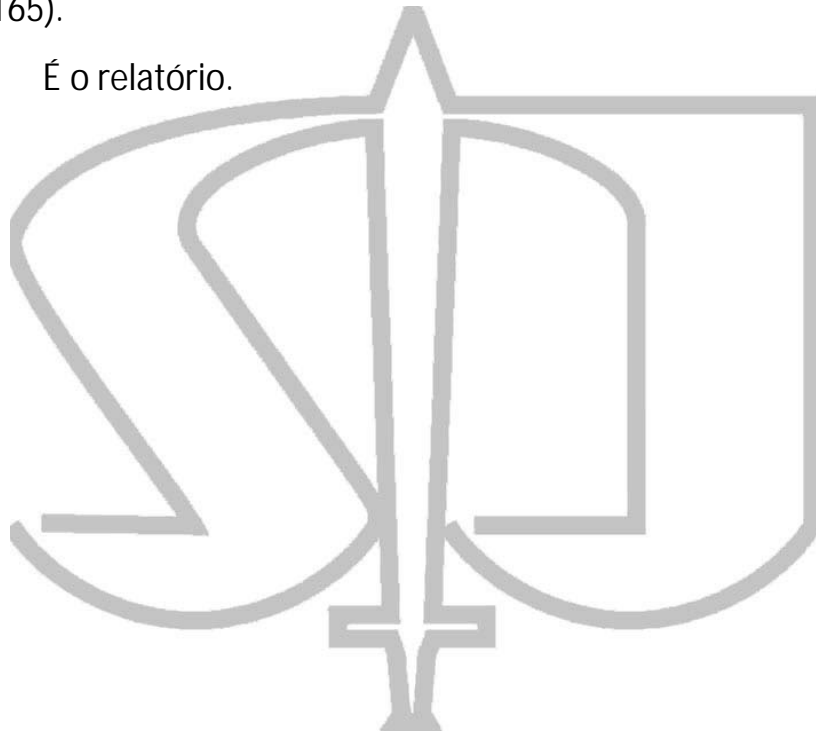
iii) as cláusulas contratuais, às quais os devedores expressamente anuíram, permitem a cobrança do saldo devedor residual na hipótese de

# *Superior Tribunal de Justiça*

insuficiência do valor na eventual realização da garantia do empréstimo (e-STJ fls. 111-126).

Prévio juízo de admissibilidade: o TRF – 3ª Região inadmitiu o recurso especial interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (e-STJ fls. 141-143), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 145-153), que foi provido e reatuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 165).

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.460 - SP (2018/0227197-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
RECORRIDO : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
RECORRIDO : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 131, 165 E 458, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA 284/STF. MÚTUO HABITACIONAL. SISTEMA HIPOTECÁRIO. LEI 5.741/71. INAPLICABILIDADE. SALDO REMANESCENTE. POSSIBILIDADE DE EXECUÇÃO.

1. Ação de execução por quantia certa contra devedor solvente, em razão de suposta existência de saldo remanescente decorrente de contrato de mútuo hipotecário firmado entre as partes.
2. Ação ajuizada em 27/01/1987. Recurso especial concluso ao gabinete em 09/10/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se é possível a cobrança de saldo residual porventura existente após a arrematação de imóvel pelo credor em contrato de mútuo hipotecário (modalidade de Carteira Hipotecária).
4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 131, 165 e 458, II, do CPC/73.
6. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.
7. As regras previstas na Lei 5.741/71 somente são aplicáveis aos contratos de mútuo habitacional vinculados ao SFH.
8. Não se verifica, nos financiamentos imobiliários regidos pelo Sistema Hipotecário, obstáculo à execução, pela credora, do saldo remanescente existente após a arrematação do imóvel.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.460 - SP (2018/0227197-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
RECORRIDO : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
RECORRIDO : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se é possível a cobrança de saldo residual porventura existente após a arrematação de imóvel em contrato de mútuo hipotecário (modalidade de Carteira Hipotecária).

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015, pelo Enunciado administrativo n. 3/STJ.

### 1. DA VIOLAÇÃO DO ART. 535, II, do CPC/73

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 535, II, do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.469.906/MG, 3ª Turma, DJe de 16/02/2018; AgInt no AREsp 808.418/SP, 4ª Turma, DJe de 13/12/2017.

2. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido deixou expressamente consignado que "*(...) a solução dada à controvérsia é aplicável independentemente de estar o contrato sujeito aos ditames do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Hipotecário, na modalidade de carteira hipotecária*".

(e-STJ fl. 98), de maneira que os embargos de declaração opostos, de fato, não comportavam acolhimento.

3. Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 535, II, do CPC/73, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

## 2. DA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 131, 165 E 458, II, DO CPC/73

4. Quanto ao ponto, a recorrente alega que há falta de fundamentação jurídica por parte do acórdão recorrido, uma vez que se limitou a genericamente afirmar que "*resta evidenciado nos autos um descompasso entre o valor do imóvel arrematado e o saldo remanescente*".

5. Contudo, constata-se que o Tribunal de origem concluiu pela impossibilidade de cobrança do saldo remanescente na espécie com base em dispositivo legal da Lei 5.741/71 – que dispõe sobre o financiamento de imóveis vinculados ao SFH -, razão pela qual não há que se falar em qualquer prestação jurisdicional deficiente.

6. Assim, tem-se que, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 131, 165 e 458, II, do CPC/73.

## 3. DA VIOLAÇÃO DO ART. 557, CAPUT E § 1º, DO CPC/73

7. Os argumentos invocados pela recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou o art. 557, *capute* § 1º, do CPC/73. Aplica-se, neste caso, a Súmula 284/STF.

## 4. DO PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO DE EVENTUAL SALDO



REMANESCENTE EM CONTRATO DE MÚTUO HIPOTECÁRIO CELEBRADO FORA DO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (arts. 646, 659, 667, II, do CPC/73; 824, 831 e 851 do CPC/2015; 586 do CC/02; e dissídio jurisprudencial)

8. Inicialmente, convém salientar que o TRF – 3ª Região concluiu pela impossibilidade do prosseguimento da execução de eventual saldo remanescente, com base em dispositivo legal contido na Lei 5.741/71, que dispõe, em verdade, sobre o financiamento de imóveis no âmbito do SFH. Ademais, reconheceu ser a previsão legal aplicável também aos contratos firmados sob a modalidade de Carteira Hipotecária, senão veja-se:

Conforme se extrai da inicial do agravo, a Caixa, ora embargante, afirma que o imóvel penhorado foi por ela arrematado por valor inferior ao seu crédito, daí porque pretende o prosseguimento do feito pelo saldo remanescente da dívida.

A decisão agravada indeferiu o pedido da Caixa sob fundamento de que a diferença que ela pretende cobrar da devedora se revela muito próxima do valor do imóvel (fls. 29).

O julgado impugnado, ao manter a decisão agravada, consignou haver um descompasso entre o valor do imóvel arrematado e o saldo remanescente.

Portanto, a solução dada à controvérsia é aplicável independentemente de estar o contrato sujeito aos ditames do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Hipotecário, na modalidade de carteira hipotecária.

A respeito da matéria, destaca-se a previsão do art. 7º da Lei nº 5.741/1971 de que, caso não haja licitante na praça pública, o juiz adjudicará o imóvel hipotecado ao exequente e o executado restará exonerado de pagar o restante da dívida (e-STJ fl. 98) (grifos acrescentados).

9. A Lei 5.741/71 – que dispõe especificamente sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação -, prevê a realização de hasta pública (art. 6º), admitindo a adjudicação direta do imóvel ao credor hipotecário quando não houver licitante na praça (art. 7º),

situação que, quando verificada, e após a adjudicação do bem, exonerará o devedor de pagar o restante da dívida.

10. Com efeito, referida legislação integra o microssistema que foi criado para possibilitar a existência e a manutenção do SFH. Este, por sua vez, tem como escopo o atendimento ao direito à moradia dos mutuários, o que justifica a existência de procedimentos e normas que conferem prerrogativas à instituição financeira que concede o crédito habitacional, a fim de manter o equilíbrio e de garantir a todos o acesso ao financiamento de bens imóveis. Pelo mesmo motivo, há procedimentos mais céleres na execução hipotecária de financiamento vinculado ao SFH (REsp 943.964/PR, 3ª Turma, DJe 09/12/2009).

11. Oportuno ressaltar que o entendimento deste STJ, no que concerne à aplicação da Lei 5.741/71, é a de que a referida norma somente se aplica aos contratos vinculados ao SFH. A propósito, cita-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. MÚTUA HIPOTECÁRIO NÃO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. EXECUÇÃO. ARREMATACÃO PELA CREDORA. SALDO REMANESCENTE. NÃO-APLICAÇÃO DAS REGRAS PREVISTAS NA LEI N. 5.741/71. CONTINUIDADE DA EXECUÇÃO. PRECEDENTES.

1. As regras previstas na Lei n. 5.741/71, são aplicáveis somente para os contratos vinculados ao SFH. Precedentes: REsp n. 605.357/MG, Rel. Min. Teori Zavascki, Primeira Turma, unânime, DJU de 02.05.2005; REsp n. 605.456/MG, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, unânime, DJU de 19.09.2005; REsp n. 78.365/RS, Rel. Min. Ari Pargendler, Segunda Turma, unânime, DJU de 08.09.1997; REsp n. 421.272/PR, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, 3ª Turma, unânime, DJU de 10.03.2003; REsp n. 664.058/RS, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Quarta Turma, unânime, DJU de 06.06.2005.

2. Embargos de divergência não-conhecidos (REsp 788.571/PR, Corte Especial, DJe 25/09/2008) (grifos acrescentados).

12. A exoneração do executado da obrigação de pagar o restante da dívida é norma que se aplica à generalidade dos contratos vinculados ao SFH (REsp

# Superior Tribunal de Justiça

605.357/MG, 1ª Turma, DJ 02/05/2005), não se aplicando, contudo, aos contratos firmados pelo Sistema Hipotecário, com recursos próprios da instituição financeira.

13. Salienta-se que, nos presentes autos, a Corte local não afirmou, de forma expressa, que o contrato firmado na hipótese foi o de mútuo vinculado ao Sistema Hipotecário, mas consignou, de forma expressa, que tal aspecto seria indiferente ao deslinde da causa, uma vez que "*a solução dada à controvérsia é aplicável independentemente de estar o contrato sujeito aos ditames do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Hipotecário*" (e-STJ fl. 98), entendimento que, por si só, já está em descompasso com o perfilhado por esta Corte Superior.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, determinando o retorno dos autos à origem para que o TRF – 3ª Região, à luz do entendimento firmado neste voto, conclua pela possibilidade do prosseguimento da execução de saldo remanescente, na hipótese de se tratar de contrato de mútuo sob a modalidade de carteira hipotecária.

Dado o parcial provimento do recurso especial, não há que se falar na majoração dos honorários recursais estabelecida pelo art. 85, § 11, do CPC/2015.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0227197-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.801.460 / SP**

Números Origem: 0002224917 00176810719944036100 00349910219894036100 02224911719894036100  
06964629619914036100 176810719944036100 198961000349917  
2224911719894036100 2224917 349910219894036100 6964629619914036100  
8900349910 9106964621 9400176813

PAUTA: 13/10/2020

JULGADO: 13/10/2020

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSNIR BELICE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
RECORRIDO : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
RECORRIDO : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

**CERTIDÃO**

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

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, conhecendo em parte do recurso especial e, nesta parte, dando-lhe parcial provimento, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0227197-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.801.460 / SP**

Números Origem: 0002224917 00176810719944036100 00349910219894036100 02224911719894036100  
06964629619914036100 176810719944036100 198961000349917  
2224911719894036100 2224917 349910219894036100 6964629619914036100  
8900349910 9106964621 9400176813

PAUTA: 15/12/2020

JULGADO: 15/12/2020

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
RECORRIDO : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
RECORRIDO : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

**CERTIDÃO**

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

"Adiado por indicação do Sr. Ministro Presidente para a Sessão do dia 02/02/2021."

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.460 - SP (2018/0227197-8)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
**RECORRIDO** : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
**RECORRIDO** : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**VOTO-VISTA**

**O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO:**

Adoto o relatório lançado pela eminente relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, rendendo-lhe as minhas homenagens.

Acrescento que na sessão de julgamento realizada no dia 13 de outubro do corrente ano, a em. Relatora conheceu em parte e, nessa extensão, deu parcial provimento ao recurso especial manejado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA), sob os argumentos de que (i) não houve omissão porque o Tribunal Federal da 3ª Região solucionou integralmente a controvérsia a ele submetida; e (ii) *a exoneração do executado da obrigação de pagar o restante da dívida é norma que se aplica à generalidade dos contratos vinculados ao SFH (REsp 605.357/MG, 1ª Turma, DJ 02/05/2005), não se aplicando, contudo, aos contratos firmados pelo Sistema Hipotecário, com recursos próprios da instituição financeira.*

Com esse fundamento, determinou a devolução dos autos ao TRF da 3ª Região para, *à luz do entendimento firmado neste voto, concluir pela possibilidade do prosseguimento da execução de saldo remanescente, na hipótese de se tratar de contrato de mútuo sob a modalidade de carteira hipotecária.*

Pedi vista dos autos para melhor refletir sobre o caso, especialmente em virtude da situação draconiana pela qual eventualmente os executados, SÉRGIO LACERDA DE ALMEIDA e FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA (SÉRGIO e FRANCISCA),

poderiam sofrer.

Trata-se de execução por quantia certa ajuizada pela CAIXA contra SÉRGIO e FRANCISCA, fundada em contrato de mútuo hipotecário com recursos próprios do agente financeiro através de sua Carteira Hipotecária, ou seja, fora do âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

No curso do processado, foi arrematado o imóvel pela própria CAIXA e, não havendo a satisfação total do débito, pretendeu a credora o prosseguimento da execução sobre o valor do saldo remanescente.

Contudo, o Juízo de primeiro grau, no que foi ratificado pelo TRF da 3ª Região, indeferiu o pedido de cobrança do saldo remanescente após a arrematação do imóvel financiado aos mutuários.

O cerne da controvérsia é definir se, além de omissão e/ou falta de fundamentação do acórdão recorrido, é possível a cobrança do saldo remanescente, caso liquidada a garantia do financiamento e não satisfeito o débito, na hipótese em que o contrato foi firmado pelo sistema da Carteira Hipotecária, onde não são aplicáveis as disposições previstas em legislação ao SFH.

Adianto aos eminentes pares que acompanho a em. Relatora, com ressalvas, pelos seguintes fundamentos.

Em primeiro lugar, acompanho integralmente a em. Min. NANCY ANDRIGHI com relação a suposta violação dos arts. 131, 165, 458, II, 535, II, 557, *caput* e § 1º, todos do CPC/73.

No que se refere a alegada afronta dos arts. 646, 659, 667, II, todos do CPC/73; 824, 831 e 851, todos do NCPC; e 586 DO CC/02, colhe-se que, no caso, o TRF

# Superior Tribunal de Justiça

da 3ª Região concluiu pela impossibilidade do prosseguimento da execução de eventual saldo remanescente, com fundamento no art. 7º da Lei nº 5.741/71, conforme se verifica dos seguintes trechos do acórdão do agravo de instrumento:

**Conforme se extrai da inicial do agravo, a Caixa, ora embargante, afirma que o imóvel penhorado foi por ela arrematado por valor inferior ao seu crédito, daí porque pretende o prosseguimento do feito pelo saldo remanescente da dívida.**

*A decisão agravada indeferiu o pedido da Caixa sob o fundamento de que a diferença que ela pretende cobrar da devedora se revela muito próxima do valor do imóvel (fls. 29).*

*O julgado impugnado, ao manter a decisão agravada, consignou haver um descompasso entre o valor do imóvel arrematado e o saldo remanescente.*

**Portanto, a solução dada à controvérsia é aplicável independentemente de estar o contrato sujeito aos ditames do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Hipotecário, na modalidade de carteira hipotecária.**

**A respeito da matéria, destaca-se a previsão do Artigo 7º da Lei nº 5.741/1971 de que, caso não haja licitante na praça pública, o juiz adjudicará o imóvel hipotecado ao exequente e o executado restará exonerado da obrigação de pagar o restante da dívida** (e-STJ, fl. 98 – sem destaques no original).

Em resumo, as instâncias ordinárias impediram o prosseguimento da execução do saldo remanescente aplicando ao caso as regras previstas na Lei nº 5.741/71, independentemente de estar o contrato sujeito aos ditames do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Hipotecário, na modalidade de carteira hipotecária.

Desse modo, no particular, o acórdão recorrido não deve mesmo prevalecer porque o entendimento do TRF da 3ª Região vai de encontro com a jurisprudência aqui majoritária, no sentido de que as regras previstas na Lei nº 5.741/71 são aplicáveis tão somente aos contratos vinculados ao SFH.

A propósito, além do precedente da Corte Especial, citado pela em.



Relatora (EResp 788.571/PR, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, julgado em 21/5/2008, DJe 25/9/2008), confira-se ainda o seguinte julgado desta Eg. Turma:

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CARTEIRA HIPOTECÁRIA. LEI 5.741/71. INAPLICABILIDADE. ART. 620 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. LEI 4.380/94. DISPOSITIVO LEGAL. SIMPLES MENÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.*

**1. O rito da Lei 5.741/71 não é aplicável ao financiamento habitacional vinculado exclusivamente à carteira hipotecária.**

*Precedentes.*

[...]

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental desprovido.

(EDcl no AgRg no REsp 1.540.796/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 23/2/2016, DJe 7/3/2016 – sem destaque no original)

Conforme bem ressaltado pela eminente relatora em seu voto, não tendo a Corte Federal atestado, de forma expressa, que o contrato aqui firmado foi o de mútuo vinculado ao Sistema Hipotecário, devem os autos retornar ao TRF da 3ª Região para que conclua pela possibilidade do prosseguimento da execução de saldo remanescente, observada a devida modalidade do mútuo hipotecário, se pelo SFH ou se pela Carteira Hipotecária.

Acrescento, com a devida vênia a em. Ministra relatora, que a razão do meu pedido de vista, se deu por visualizar uma possível situação draconiana pela qual eventualmente os executados, SÉRGIO e FRANCISCA, poderiam sofrer.

No caso, contudo, da leitura atenta do acórdão recorrido, verifiquei que o

# Superior Tribunal de Justiça

Tribunal Federal analisou a questão **apenas** sob a ótica da Lei nº 5.741/71, razão pela qual os pontos 13 e 14 do r. voto da em. Relatora podem influenciar/tolher o novo julgamento do recurso de agravo a ser proferido por aquele sodalício, tendo em vista a afirmação categórica de que *não se verifica, desta forma, obstáculo à execução*.

Desse modo, com a mais respeitosa vênia, entendo que, no caso, os autos devem retornar para o novo julgamento do recurso, sem o *obter dictum* constante daqueles parágrafos antes destacados.

Assim, ao meu sentir, com essa pequena ressalva, tenho que o TRF da 3ª Região terá a mais ampla liberdade de reexaminar novamente o tema, podendo dar a ele a interpretação que o caso requer.

Nessas condições, rendendo minhas reiteradas homenagens à eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, acompanho o seu bem lançado voto para **CONHECER EM PARTE** o recurso especial e, nessa extensão, **DAR-LHE PROVIMENTO** nos termos por ela lançados, com as ressalvas aqui esplanadas.

É o voto parcialmente divergente.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0227197-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.801.460 / SP**

Números Origem: 0002224917 00176810719944036100 00349910219894036100 02224911719894036100  
06964629619914036100 176810719944036100 198961000349917  
2224911719894036100 2224917 349910219894036100 6964629619914036100  
8900349910 9106964621 9400176813

PAUTA: 15/12/2020

JULGADO: 02/02/2021

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
RECORRIDO : SERGIO LACERDA DE ALMEIDA  
RECORRIDO : FRANCISCA LOPES DE ALMEIDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

**CERTIDÃO**

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, a Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.