



ESPÉCIES DE CONTRATOS - sistema financeiro da habitação

Direito Civil

Banco do Conhecimento /Jurisprudência /Informativos de Jurisprudência dos Tribunais Superiores – S T J

ÍNDICE

1. Competência. Consumidor e Associação de Poupança e Empréstimo.
2. Competência. SFH. Seguro Adjeto. Mútuo Hipotecário.
3. Equivalência Salarial. Capitalização Anual de Juros. Encargos Mensais. Imputação do Pagamento.
4. Equivalência salarial. Execução extrajudicial. Notificação. Edital.
5. Fundo de Compensação de Variações Salariais. FCVS. Liquidação antecipada. Contrato. Mútuo. Fcvs.
6. Fundo de Compensação de Variações Salariais. FCVS. Liquidação extrajudicial. Suspensão. Ação consignatória.
7. Intimação. Devedores. Purgação. Mora. Danos morais.
8. Legitimidade do cessionário para discutir em juízo questões envolvendo mútuo habitacional **com cobertura do FCVS** celebrado até 25/10/1996. Recurso repetitivo (art. 543-c do CPC e Res. 8/2008-STJ)
9. Ilegitimidade do cessionário para discutir em juízo questões envolvendo mútuo habitacional **sem cobertura do FCVS** celebrado até 25/10/1996. Recurso repetitivo (art. 543-c do CPC e Res. 8/2008-STJ)
10. Ilegitimidade do cessionário para discutir em juízo questões envolvendo mútuo habitacional, **com ou sem cobertura do FCVS**, celebrado após 25/10/1996. RECURSO REPETITIVO (ART. 543-c do CPC e Res. 8/2008-STJ)
11. QO. Perda. Vigência. MP.
12. Reajuste de Prestações. Recursos Idênticos. Trânsito em Julgado da Primeira Decisão.
13. SDH. Contrato de Gaveta. Revisão Contratual.
14. Seguro, prescrição. Seguro Habitacional. Danos Contínuos e Permanentes.
15. Seguro. QO. Agente financeiro. Remessa. Turma.

Competência. Consumidor e Associação de Poupança e Empréstimo.

É da competência da Justiça estadual o julgamento de ação de consignação em pagamento ajuizada por mutuário contra a Associação de Poupança e Empréstimo Poupex. O entendimento baseia-se no fato de a referida associação ser entidade de direito privado (sociedade simples) e, na hipótese, não está em questão qualquer interesse da União, entidade autárquica ou empresa pública federal. Sabe-se que a Poupex é supervisionada por fundação pública (Fundação Habitacional do Exército – FHE), mas esta não participa da lide como ré, assistente ou oponente, razão pela qual não atrai o disposto no art. 109, I, da CF. Ademais, a lide não envolve discussão sobre o Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, o que também justifica a fixação da competência da Justiça estadual para apreciar o feito. Precedentes citados: REsp 481.965-DF, DJ 23/6/2003; CC 18.916-DF, DJ 28/4/1997, e CC 34.614-SP, DJ 2/9/2002. **REsp 948.482-RS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 6/3/2012.**

Informativo STJ n. 0492 - Período: 27 de fevereiro a 9 de março de 2012
(topo)

Competência. SFH. Seguro Adjeto. Mútuo Hipotecário.

A Seção acolheu os embargos de declaração opostos contra julgamento submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Res. n. 8/2008-STJ, esclarecendo que, nos feitos em que se discute contrato de seguro privado, apólice de mercado (Ramo 68), adjeto a contrato de mútuo habitacional, por envolver discussão entre a seguradora e o mutuário e não afetar o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), não existe interesse da Caixa Econômica Federal (CEF) a justificar a formação de litisconsórcio passivo necessário, sendo, portanto, da Justiça estadual a competência para seu julgamento. Entretanto, sendo a apólice pública (Ramo 66) e garantida pelo FCVS, existe interesse jurídico a amparar o pedido de intervenção da CEF, na forma do art. 50 do CPC, e a remessa dos autos para a Justiça Federal. Ressaltou-se, ainda, que, na apólice pública (Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SH/SFH), o FCVS é o responsável pela garantia da apólice e a CEF atua como administradora do SH/SFH, controlando, juntamente com as seguradoras, os prêmios emitidos e recebidos, bem como as indenizações pagas. O eventual *superavit* dos prêmios é fonte de receita do FCVS; em contrapartida, possível *deficit* será coberto com recursos do referido fundo, sendo seu regime jurídico de direito público. Já na apólice privada, o risco da cobertura securitária é da própria seguradora e a atuação da CEF, agente financeiro, é restrita à condição de estipulante na relação securitária como beneficiária da garantia do mútuo que concedeu, sendo o regime jurídico próprio dos seguros de natureza privada. **EDcl no REsp 1.091.363-SC e EDcl no REsp 1.091.393-SC, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgados em 9/11/2011.**

Informativo STJ n. 0487 - Período: 7 a 18 de novembro de 2011
(topo)

Equivalência Salarial. Capitalização Anual de Juros. Encargos Mensais. Imputação do Pagamento.

A Seção entendeu que, para os contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), até a entrada em vigor da Lei n. 11.977/2009, não havia regra especial a propósito da capitalização de juros, de modo que incidia a restrição da Lei de Usura (art. 4º do Dec. n. 22.626/1933). Para tais contratos, não é válida a capitalização de juros vencidos e não pagos em intervalo inferior a um ano, permitida a capitalização anual, regra geral que independe de pactuação expressa. Ressalva do ponto de vista da Min. Relatora no sentido da aplicabilidade no SFH do art. 5º da MP n. 2.170-36, permissivo da capitalização mensal, desde que expressamente pactuada. Assim, no SFH os pagamentos mensais devem ser imputados primeiramente aos juros e depois ao principal nos termos do disposto no art. 354 do CC/2002 (art. 993 do CC/1916). Esse entendimento foi consagrado no julgamento pela Corte Especial do REsp 1.194.402-RS, submetido ao rito do art. 543-C. E, caso o pagamento mensal não seja suficiente para a quitação sequer dos juros, cumpre-se determinar o lançamento dos juros vencidos e não pagos em conta separada, sujeita apenas à correção monetária, com o fim exclusivo de evitar a prática de anatocismo. **REsp 1.095.852-PR, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 14/3/2012.**

[Informativo STJ n. 0493 - Período: 12 a 23 de março de 2012](#)
[\(topo\)](#)

Equivalência salarial. Execução extrajudicial. Notificação. Edital.

Na demanda em que o agente financeiro é sucessor do BNH e o imóvel foi levado à praça, a Turma deu parcial provimento ao recurso para anular todos os atos praticados no processo desde a irregular notificação por edital, visto que o juízo de origem presumiu regular notificação dos devedores com base em certidão cartorária. Observou o Min. Relator que, embora cabível e legítima a intimação por edital na execução judicial, não é assim no caso da execução extrajudicial, porquanto, na primeira, ela só é feita pelo órgão julgador após criteriosa análise dos fatos que levam à convicção do desconhecimento do paradeiro dos réus e da impossibilidade de serem encontrados por outras diligências, além das já realizadas, enquanto, na segunda situação, não, visto que tudo fica ao arbítrio justamente da parte adversa, daí as limitações na condução da execução extrajudicial. Essa, inclusive, é a jurisprudência há muito sedimentada neste Superior Tribunal. Precedentes citados: REsp 37.792-RJ, DJ 24/4/1995; REsp 29.100-SP, DJ 10/5/1993; REsp 636.848-AL, DJ 27/11/2006; REsp 1.101.246-RS, DJe 26/8/2009, e AgRg no REsp 1.106.456-SP, DJe 21/9/2009. **REsp 611.920-PE, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julgado em 5/8/2010.**

[Informativo STJ n. 0441 - Período: 28 de junho a 06 de agosto 2010](#)
[\(topo\)](#)

Fundo de Compensação de Variações Salariais. FCVS. Liquidação antecipada. Contrato. Mútuo. Fcvs.

Na espécie, o mutuário ajuizou ação declaratória de quitação de contrato habitacional contra a CEF nos termos da Lei n. 10.150/2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), visando à liquidação antecipada de seu contrato de mútuo, celebrado em 1º/7/1987. O juízo monocrático julgou

improcedente o pedido sob o argumento de que o decurso do prazo contratual ajustado implica a imputação do saldo devedor ao FCVS, desde que pagas todas as prestações ajustadas pelo liame, o que não ocorreu no caso. Manejado recurso de apelação, o tribunal *a quo* modificou em parte a sentença, para declarar o direito de quitação do contrato, mediante atribuição do saldo devedor residual ao FCVS, após quitadas as parcelas com vencimento até setembro de 2000. Irresignada, a CEF opôs embargos de declaração, apontando que o acórdão recorrido desconsiderou o fato de haver prestações inadimplidas desde setembro de 1997. Sendo rejeitados os embargos, a recorrente interpôs recurso especial, sustentando que a cobertura pelo referido fundo não engloba as parcelas sob responsabilidade do próprio mutuário. Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal, o saldo devedor ao encargo do FCVS necessita do pagamento de todas as parcelas do débito para cumprir sua finalidade de quitação das obrigações. As benesses da Lei n. 10.150/2000, no tocante à novação do montante de 100%, referem-se ao saldo devedor, não incluídas as parcelas inadimplidas. Ademais, a liquidação antecipada com desconto integral do saldo devedor é cabível nos contratos de financiamentos imobiliários regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que contenham cláusula de cobertura pelo FCVS e tenham sido firmados até 31/12/1987, *ex vi* do art. 2º, § 3º, da referida lei. Desse modo, é inequívoco que o mutuário não cumpriu os requisitos para a liquidação antecipada do seu contrato, que reclama o pagamento de todas as parcelas do débito (obrigações do mutuário). Precedentes citados: REsp 1.014.030-SC, DJe 21/5/2009; AgRg no REsp 961.690-RS, DJe 7/11/2008; REsp 956.524-RS, DJ 21/11/2007, e REsp 1.075.284-MG, DJe 4/11/2008. **REsp 1.146.184-RS, Rel. Min. Luiz Fux, julgado em 28/9/2010.**

[Informativo STJ n. 0449 - Período: 27 de setembro a 01 de outubro de 2010](#)
[\(topo\)](#)

Fundo de Compensação de Variações Salariais. FCVS. Liquidação extrajudicial. Suspensão. Ação consignatória.

A decretação da liquidação extrajudicial produz de imediato a suspensão das ações e das execuções iniciadas sobre direitos e interesses relativos ao acervo da entidade liquidanda (art. 18 da Lei n. 6.024/1974). Porém, é cediço neste Superior Tribunal que não se deve conferir ao supradito dispositivo legal absoluta e inadequada literalidade. É que a norma em análise não tem por intento privilegiar práticas que resultem na frustração de direitos comprovados e legítimos. Até porque a norma legal que regula a liquidação extrajudicial das instituições financeiras visa à preservação do patrimônio da empresa no interesse de seus credores e do próprio sistema financeiro. Assim, concluiu-se que a propositura de ação consignatória em desfavor da liquidanda com a finalidade de efetivar o cumprimento de prestação jurisdicional obtida em mandado de segurança impetrado para corrigir equívoco no critério de reajuste de prestações avençadas em contrato de mútuo habitacional não enseja ofensa à coisa julgada que, no caso, operou-se quanto à delimitação da escorreita aplicação, à espécie, do plano de equivalência salarial. Precedentes citados: REsp 727.076-PE, DJ 21/9/2006; REsp 717.166-PE, DJ 21/11/2005; REsp 601.766-PE, DJ 31/5/2004; REsp 313.778-PE, DJ 5/11/2001, e REsp 256.707-PE, DJ 2/4/2001. **REsp 696.976-PE, Rel. Min. Luiz Fux, julgado em 4/11/2010.**

[Informativo STJ n. 0454 - Período: 01 a 05 de novembro de 2010](#)
[\(topo\)](#)

Intimação. Devedores. Purgação. Mora. Danos morais.

Trata-se, no caso, do dever de indenizar o ora recorrente pela ausência de intimação pessoal dos ora recorridos sobre leilão extrajudicial do imóvel no qual residem. O tribunal *a quo* condenou os recorridos ao pagamento de dez salários mínimos aos recorridos a título de dano moral, entendendo que a ausência de notificação pessoal importou a perda de chance dos recorridos em purgar a mora. A Turma, entre outras questões, conheceu em parte do recurso e, nessa extensão, deu-lhe provimento para afastar a indenização ao argumento de que o entendimento do tribunal *a quo* está em consonância com a orientação deste Superior Tribunal quando afirma ser indispensável a intimação pessoal dos devedores acerca da data designada para o leilão do imóvel hipotecado em processo de execução extrajudicial realizado nos moldes do DL n. 70/1966. Porém, entendeu que somente a perda de uma oportunidade real, plausível e séria justifica a indenização por danos morais. No caso, a chance de que fosse purgada a mora após a intimação pessoal dos devedores era remota e inexpressiva; pois, conforme a sentença, diversas vezes foram cientificados por avisos de convocação para saldar prestações em atraso e os ora recorrentes autores relatam que envidaram tratativas para a composição dos débitos junto ao banco, sem êxito. Somente após quase um ano e meio decorrido do leilão, é que se animaram em perseguir a anulação. **REsp 1.115.687-SP, Rel. Min. Nancy Andrigli, julgado em 18/11/2010.**

[Informativo STJ n. 0456 - Período: 15 a 19 de novembro de 2010](#)
(topo)

Legitimidade do cessionário para discutir em juízo questões envolvendo mútuo habitacional com cobertura do FCVS celebrado até 25/10/1996. Recurso repetitivo (art. 543-c do CPC e Res. 8/2008-STJ)

Tratando-se de contrato de mútuo habitacional garantido pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, celebrado até 25/10/1996 e transferido sem a intervenção da instituição financeira, o cessionário possui legitimidade para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos. Isso porque, nos termos da legislação pertinente, é possível a regularização do referido contrato de cessão de direitos — conhecido como “contrato de gaveta” —, o que implica afirmar que, nesses casos, o cessionário é equiparado ao mutuário, possuindo, portanto, legitimidade para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos. Com efeito, o art. 20, *caput*, da Lei 10.150/2000 estabelece que as “transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas” nos termos daquela lei. Nesse contexto, os arts. 22 da Lei 10.150/2000 e 2º da Lei 8.004/1990 (com redação dada pela Lei 10.150/2000) determinam que, diante da existência de cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, a transferência se dá mediante a substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original. Cumpre destacar, ademais, que essa possibilidade de equiparação do cessionário à condição de mutuário se deve ao fato de que, no caso de contratos com cobertura do FCVS, o risco imposto à instituição financeira é apenas relacionado ao pagamento das prestações pelo cessionário, porquanto o saldo devedor residual será garantido pelo Fundo. Precedentes citados: REsp 986.873-RS, Segunda Turma, DJ 21/11/2007, e REsp 627.424-PR, Primeira Turma, DJ 28/5/2007. **REsp 1.150.429-CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 25/4/2013.**

Illegitimidade do cessionário para discutir em juízo questões envolvendo mútuo habitacional sem cobertura do FCVS celebrado até 25/10/1996. Recurso repetitivo (art. 543-c do CPC e Res. 8/2008-STJ)

Tratando-se de contrato de mútuo habitacional sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais, celebrado até 25/10/1996, transferido sem a anuência do agente financiador e fora das condições estabelecidas pela Lei 10.150/2000, o cessionário não tem legitimidade ativa para ajuizar ação postulando a revisão do respectivo contrato. Isso porque, nos termos da legislação pertinente, não é possível a regularização do referido contrato de cessão de direitos — conhecido como “contrato de gaveta” —, o que implica afirmar que, nesses casos, o cessionário não pode ser equiparado ao mutuário e, portanto, não possui legitimidade para postular em juízo a revisão do respectivo contrato. Com efeito, o art. 20, *caput*, da Lei 10.150/2000 estabelece que as “transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas” nos termos daquela lei. Contudo, os arts. 23 da Lei 10.150/2000 e 3º da Lei 8.004/1990 (com redação dada pela Lei 10.150/2000) determinam que, diante da inexistência de cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, a transferência de direitos e obrigações referentes ao imóvel financiado pelo SFH não é automática e somente ocorrerá a critério da instituição financeira, que estabelecerá novas condições para o ajuste, de modo que o terceiro adquirente só terá legitimidade ativa para ajuizar ação relacionada ao mencionado contrato de cessão se o agente financeiro tiver concordado com a transação. Cumpre destacar, ademais, que essas transferências dependem da anuência da instituição financiadora, segundo seu critério e mediante novas condições financeiras, na medida em que a lei não impôs a ela o risco de arcar com o saldo devedor residual da transação — diferentemente do que ocorreria caso houvesse cobertura do FCVS, situação em que o saldo devedor seria garantido pelo Fundo. Precedente citado: REsp 1.171.845-RJ, Quarta Turma, DJe 18/5/2012. **REsp 1.150.429-CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 25/4/2013.**

Illegitimidade do cessionário para discutir em juízo questões envolvendo mútuo habitacional, com ou sem cobertura do FCVS, celebrado após 25/10/1996. RECURSO REPETITIVO (ART. 543-c do CPC e Res. 8/2008-STJ)

Tratando-se de cessão de direitos sobre imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação realizada após 25/10/1996, a anuência da instituição financeira mutuante é indispensável para que o cessionário adquira legitimidade ativa para requerer revisão das condições ajustadas, tanto para os contratos garantidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais como para aqueles sem a garantia mencionada. Isso porque, nos termos da legislação pertinente, não é possível a regularização do referido contrato de cessão de direitos — conhecido

como “contrato de gaveta” —, o que implica afirmar que, nesses casos, o cessionário não pode ser equiparado ao mutuário e, portanto, não possui legitimidade para postular em juízo a revisão do respectivo contrato. Com efeito, o art. 20, *caput*, da Lei 10.150/2000 estabelece que as “transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas” nos termos daquela lei. Precedentes citados: AgRg no Ag 1.006.713-DF, Quarta Turma, DJe 22/2/2010; REsp 721.232-PR, Primeira Turma, DJe 13/10/2008, e AgRg no REsp 980.215-RJ, Segunda Turma, DJe 2/6/2008. **REsp 1.150.429-CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 25/4/2013.**

Informativo STJ nº 520 - Período: 12 de junho de 2013
(topo)

OO. Perda. Vigência. MP.

Em questão de ordem, a Seção decidiu não conhecer do pedido da seguradora quanto à sua substituição no polo passivo da ação com fulcro na MP n. 478/2009 – a qual dispôs sobre a extinção das apólices de seguro habitacional do Sistema Financeiro de Habitação (SH/SFH), em razão do Ato Declaratório n. 18/2010 do Congresso Nacional (CN), nos termos do parágrafo único do art. 14 da Resolução n. 1/2002-CN. O ato declaratório informa o encerramento do prazo de vigência da referida MP, editada em 29/12/2009. Anotou-se que o art. 6º, *caput* e § 2º, da citada MP impunha que a representação judicial do SH/SFH fosse feita, a partir de então, pela União ou pela CEF. **OO no Ag 1.237.994-SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, em 23/6/2010.**

Informativo STJ n. 0440 - Período: 21 a 25 de junho de 2010
(topo)

Reajuste de Prestações. Recursos Idênticos. Trânsito em Julgado da Primeira Decisão.

O autor propôs ação de consignação em pagamento com o objetivo de afastar a mora relativa a contrato de financiamento imobiliário regido pelas regras do SFH o qual fora celebrado com instituição financeira e, também, ação declaratória de nulidade e revisão de cláusula contratual. O juiz de primeiro grau julgou procedente, em uma única sentença, ambas as demandas. Em decorrência, a ré interpôs duas apelações com razões idênticas, salientando que o recurso deveria ser único, abrangendo todo o *decisum*, em razão do princípio da unicidade recursal. O tribunal *a quo* proferiu dois acórdãos iguais, negando provimento às apelações. Inconformada, interpôs dois recursos especiais idênticos, os quais foram inadmitidos na origem. Com isso, a ré interpôs dois agravos de instrumentos que foram distribuídos, no STJ, a dois ministros diferentes. O primeiro negou provimento ao agravo, tendo a decisão transitado em julgado. O segundo conheceu do agravo e julgou procedente o REsp. Em face desta decisão, o autor interpôs agravo regimental que foi julgado improcedente. Como não houve mais recursos, a decisão transitou em julgado. Analisando os fatos, a Seção julgou procedente a ação para rescindir o acórdão que julgou procedente o agravo regimental, por ofensa à coisa julgada material, julgando-o prejudicado, tendo em vista a perda do seu objeto, em decorrência da existência de coisa julgada

material a respeito das mesmas questões levantadas no recurso. **AR 3.688-MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgada em 29/2/2012.**

Informativo STJ n. 0492 - Período: 27 de fevereiro a 9 de março de 2012
(topo)

SDH. Contrato de Gaveta. Revisão Contratual.

Trata-se de REsp em que a recorrente, terceira adquirente de imóvel, alega violação do art. 20 da Lei n. 10.150/2000, ao argumento de se considerar parte legítima para ajuizar ação em que objetivava a revisão de contrato de financiamento de imóvel adquirido sem o consentimento do agente financiador do contrato primitivo, bem como o depósito das respectivas prestações. *In casu*, o contrato de mútuo foi celebrado sem a cobertura do Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS), ocorrendo sua transferência em 27/5/2000, quando o mutuário originário celebrou contrato particular de compra e venda com a ora recorrente, sem a interveniência da CEF. Inicialmente, destacou a Min. Relatora que, com a edição da referida lei, foi expressamente prevista a regularização dos contratos celebrados sem a interveniência da instituição financeira até 25/10/1996. Entretanto, tratando-se de contrato garantido pelo FCVS, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original (art. 2º da Lei n. 8.004/1990, com a redação dada pela Lei n. 10.150/2000, e art. 22 da Lei n. 10.150/2000), hipótese em que o cessionário equipara-se ao mutuário, ou seja, tem legitimidade ativa para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, inclusive o ajuizamento de ação, em nome próprio, com essa finalidade. Por outro lado, no caso de contrato sem cobertura do FCVS, a transferência ocorrerá a critério da instituição financeira, estabelecendo-se novas condições financeiras para o ajuste (art. 3º da Lei n. 8.004/1990, com a redação dada pela Lei n. 10.150/2000, e art. 23 da Lei n. 10.150/2000). Ressaltou, ainda, que a existência de tal tratamento diferenciado ocorre porque, nos contratos com cobertura pelo FCVS, o risco imposto à instituição financeira é apenas relacionado ao pagamento das prestações pelo novo mutuário, ao qual o contrato foi transferido sem a sua interveniência, sendo o saldo devedor residual garantido pelo fundo. Já nos contratos sem cobertura pelo FCVS, a lei confere à instituição financeira a possibilidade de aceitar a transferência, segundo seu critério e mediante novas condições financeiras. Frisou, ademais, que a Lei n. 10.150/2000 somente autoriza a equiparação do terceiro adquirente, que obteve a cessão do financiamento sem a concordância do agente financeiro, ao mutuário originário, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, não se estendendo tal direito aos contratos sem cobertura pelo mencionado fundo, os quais se regem pelo art. 23 da referida lei. Assim, concluiu que, como na espécie o contrato de mútuo foi celebrado sem a cobertura do FCVS e sua transferência irregular ocorreu em 27/5/2000, ou seja, em data posterior à 25/10/1996, impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade *ad causam* da recorrente para pleitear a revisão do referido contrato ou o depósito das respectivas prestações. Precedentes citados: REsp 783.389-RO, DJe 30/10/2008; EREsp 891.799-RJ, DJe 12/5/2010, e AgRg no Ag 984.431-SC, DJe 2/12/2009. **REsp 1.171.845-RJ, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 18/10/2011.**

Informativo STJ n. 0485 - Período: 10 a 21 de outubro de 2011
(topo)

Seguro, prescrição. Seguro Habitacional. Danos Contínuos e Permanentes.

A *quaestio juris* está em determinar, à luz do CC/1916, o prazo prescricional para que o beneficiário de seguro habitacional exerça a pretensão de receber indenização decorrente da existência de danos contínuos e permanentes no imóvel. O juiz de primeiro grau reconheceu a existência de danos contínuos e permanentes, salientando que esses vícios não são imputados a um único evento, sobrevivendo de causas paulatinas, tais como a invasão de águas pluviais e dos efeitos da maré, além de defeitos decorrentes da execução da obra, motivo pelo qual não há como exigir comunicação específica de sinistro. Por outro lado, o tribunal de origem acolheu a alegação de prescrição, fazendo incidir à espécie o art. 178, § 6º, II, do CC/1916. Consignou ter o contrato sido celebrado em 1º/11/1983, e a ação, promovida mais de 20 anos depois (13/4/2004), sem que o proprietário indicasse a data em que os danos no imóvel surgiram ou se agravaram, obstando a fixação do *dies a quo* para contagem do prazo prescricional. A Min. relatora ressaltou que, dada a natureza sucessiva e gradual do dano, sua progressão dá azo a inúmeros sinistros sujeitos à cobertura securitária, renovando sucessivamente a pretensão do beneficiário do seguro e, por conseguinte, o marco inicial do prazo prescricional. A jurisprudência, em situações como essa, tem considerado que a pretensão do beneficiário do seguro emerge no momento em que, comunicado o fato à seguradora, esta se recusa a indenizar. No entanto, na hipótese, não houve recusa formal da seguradora de indenizar, sobretudo, uma data que servisse de base para a contagem do prazo prescricional. Inclusive, o STJ entende que, reconhecendo o acórdão recorrido que o dano foi contínuo, sem possibilidade de definir data para a sua ocorrência e possível conhecimento de sua extensão pelo segurado, não tem como revisar o julgado na via especial, para escolher o *dies a quo* do prazo prescricional. Assim, é impossível reconhecer a prescrição da pretensão do recorrente de ser indenizado pela seguradora dos danos descritos na exordial. Além do mais, o próprio STJ já consolidou o entendimento de que terceiro beneficiário do seguro não se sujeita ao prazo do art. 178, § 6º, II, do CC/1916, pois não se pode confundi-lo com a figura do segurado. Com essas e outras considerações, a Turma deu provimento ao recurso para afastar a prescrição reconhecida pelo acórdão recorrido, determinando o retorno dos autos à origem para que o Tribunal estadual prossiga o julgamento das apelações, na esteira do devido processo legal. Precedentes citados: REsp 247.347-MG, DJ 24/9/2001, e REsp 401.101-SP, DJ 17/2/2003. **REsp 1.143.962-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 20/3/2012.**

[Informativo STJ n. 0493 - Período: 12 a 23 de março de 2012](#)
[\(topo\)](#)

Seguro. QO. Agente financeiro. Remessa. Turma.

Em questão de ordem, a Seção, por maioria, deliberou retirar o recurso especial da sistemática do art. 543-C do CPC e remetê-lo para julgamento na Quarta Turma. A matéria objeto do apelo diz respeito à legitimidade do agente financeiro para responder solidariamente pelos vícios na construção de imóvel por ele financiado. **QO no REsp 1.102.539-PE, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, em 22/9/2010.**

[Informativo STJ n. 0448 - Período: 20 a 24 de setembro de 2010](#)
[\(topo\)](#)

Sustação/Alteração de Leilão. Execução. Intimação. Edital.

Trata-se de REsp em que a recorrente alega violação dos arts. 31, § 2º, e 32, § 1º, do DL n. 70/1966 ao argumento de que não houve o esgotamento dos meios para sua intimação pessoal antes da realização de sua intimação por edital, além de divergência jurisprudencial em relação à necessidade de prévia avaliação do bem a ser leiloado nos casos de execução extrajudicial de imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). A recorrida, por sua vez, em contrarrazões, aduz, entre outras questões, que ficou assentado, no acórdão recorrido, o cumprimento das formalidades prescritas no DL n. 70/1966, que estabelece procedimento especial de execução, com o qual manifestou concordância o mutuário quando da assinatura do contrato levado a efeito por terceiro devidamente credenciado pelo Bacen, o agente fiduciário. Argumenta, ainda, que esse procedimento visa manter o fluxo de retorno dos recursos emprestados no âmbito do SFH e que, embora possibilite a execução extrajudicial do contrato, a imissão de posse depende de decisão em processo no Poder Judiciário em cujo âmbito será possível amplo contraditório. Nesta instância especial, asseverou-se que o posicionamento adotado pelo tribunal *a quo* encontra-se inteiramente de acordo com o entendimento desta Corte Superior segundo o qual, nos termos estabelecidos pelo § 1º do art. 31 do DL n. 70/1966, a notificação pessoal do devedor, por intermédio do cartório de títulos e documentos, é a forma normal de notificá-lo na execução extrajudicial do imóvel hipotecado. Todavia, frustrada essa forma de notificação, é cabível aquela por edital, nos termos do § 2º do mesmo artigo, inclusive para a realização do leilão. Frisou-se que, *in casu*, o acórdão recorrido, com base na análise dos documentos constantes dos autos, considerou que foi promovida a intimação pessoal para a purgação da mora e também a intimação por meio de edital para o primeiro e o segundo leilão após a recorrente se haver recusado a assinar a intimação a ela dirigida, incidindo, assim, o verbete sumular n. 83-STJ em relação a esse tópico. No que se refere ao argumento de suposta ausência de avaliação do imóvel leiloado, observou-se não assistir melhor sorte à recorrente em razão de o tribunal de origem ter firmado o entendimento de que a recorrida utilizou-se de prerrogativa conferida pela própria norma jurídica (DL n. 70/1966) e também pelo instrumento contratual firmado com a mutuária, não havendo qualquer ilegalidade no ato executório, motivos pelos quais não existiriam elementos capazes de anular o leilão do imóvel em apreço, haja vista que não foi comprovada nenhuma irregularidade da instituição financeira ao proceder a tal execução. Por fim, asseverou-se que o rito da execução extrajudicial disciplinado pelo DL n. 70/1966 já foi reiteradamente proclamado compatível com a CF/1988 tanto por este Superior Tribunal quanto pelo STF. Com esses fundamentos, a Turma conheceu em parte do recurso e, nessa extensão, negou-lhe provimento. Precedentes citados: EAg 1.140.124-SP, DJe 21/6/2010, e REsp 480.475-RS, DJ 5/6/2006. **REsp 1.147.713-PB, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado 23/11/2010.**

[Informativo STJ n. 0457 - Período: 22 a 26 de novembro de 2010](#)

[\(topo\)](#)

**Diretoria Geral de Comunicação Institucional
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento**

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Para sugestões, elogios e críticas: seesc@tjrj.jus.br