

**ADMINISTRATIVO - SFH - CONTRATO DE MÚTUO - REAJUSTE DE PRESTAÇÕES - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - ÔNUS SUCUMBENCIAIS**

- **1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de mútuo do Sistema Financeiro Habitacional para aquisição de imóvel, eis que retrata uma relação de consumo existente entre os mutuários e o agente financeiro do SFH. Precedentes.**
- **2. Para verificar se os autores decaíram de parte mínima ou se houve sucumbência recíproca, seria necessário o reexame de matéria fática. Incidência da Súmula 07/STJ.**
- **3. Recurso especial improvido.**

RECURSO ESPECIAL Nº 688.397-PR - Relator: Ministro CASTRO MEIRA

Recorrente: Caixa Econômica Federal - CEF. Advogados: Elza Oliveira dos Santos e outros. Recorrido: Regis Eduardo Romanzini. Advogado: Felix Sady Romanzini.

## Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator". Os Srs. Ministros Francisco Peçanha Martins, Eliana Calmon e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Franciulli Netto.

Brasília-DF, 05 de abril de 2005 (data do julgamento). *Ministro Castro Meira* - Relator.

## Relatório

O *Exmo. Sr. Ministro Castro Meira (Relator)*: Cuida-se de recurso especial interposto, com fulcro na alínea *a* do permissivo constitucional, contra o acórdão proferido pelo Tribunal *a quo*, assim ementado:

SFH. Contrato de mútuo hipotecário. Critério de reajuste das prestações. PES. Prova pericial. Descumprimento. CES. URV. Manutenção dos índices de reajuste. Sistema de amortização. Regularidade. Devolução em dobro dos valores cobrados a maior. CDC.

- I. A prova pericial comprova que o agente financeiro desrespeitou a cláusula PES, devendo ser revisados os encargos mensais durante toda a contratualidade.

- II. Os índices de reajuste repassados às prestações nos meses que antecederam a implementação do Plano Real não caracterizam violação da regra da equivalência salarial. Precedentes deste Tribunal.

- III. A cobrança do CES está amparada pela legislação pertinente ao SFH e pelas cláusulas contratuais, devendo ser mantida na alíquota ajustada.

- IV. A correção monetária do saldo devedor deve ocorrer antes da amortização das

prestações, a fim de que seja mantido o valor real do dinheiro emprestado, não caracterizando violação da legislação do SFH.

- V. Nos contratos que possuem cobertura do FCVS para quitação do saldo devedor residual, os valores cobrados a maior pelo agente financeiro deverão ser devolvidos, em dobro, à parte autora, nos moldes do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as regras do CDC incidem nos contratos bancários.

- VI. Em face da sucumbência recíproca, compensados os honorários advocatícios, nos moldes do art. 21, *caput*, do CPC. Custas processuais *pro rata* (fl. 285).

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos para sanar contradição entre o voto e a ementa no tocante aos ônus sucumbenciais. O item 6 da ementa passou a apresentar a seguinte redação:

(...)

- 6. Tendo a parte autora decaído da parte mínima do pedido, deve a CEF arcar com o pagamento integral das custas processuais, restituindo os valores adiantados pela parte autora, bem como dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, nos termos do art. 21, parágrafo único, do CPC.

Tempestivamente, a Caixa Econômica Federal-CEF ratificou o recurso especial interposto antes dos embargos apresentados pelos autores, salientando que, uma vez provido este recurso, os honorários deverão ser invertidos, e argumentando que, caso seja improvido o recurso, o aresto regional deverá ser modificado para que se reconheça a sucumbência recíproca.

No apelo raro, aponta violação aos arts. 2º, parágrafo único, e 3º, § 2º, da Lei 8.078/90, por entender que as disposições constantes do Código de Defesa do Consumidor não se aplicam aos contratos de financiamento de mútuo habitacional. Sustenta, ainda, que o acórdão hostilizado teria negado vigência ao art. 21, parágrafo único, do Código de Processo Civil, por não ter reconhecido a sucumbência recíproca na espécie.

Transcorreu o prazo legal sem que fossem apresentadas contra-razões.

Admitido o recurso especial, subiram os autos a esta Corte.

É o relatório.

## Voto

O Exmo. Sr. Ministro Castro Meira (Relator) - Presentes os requisitos de admissibilidade, conhecimento do apelo extremo e passo a analisá-lo.

A questão atinente à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos casos relativos a contrato de mútuo do Sistema Financeiro Habitacional para aquisição de imóvel não é nova. Os precedentes deste Tribunal espelham o entendimento de que a relação existente entre os mutuários e o agente financeiro do SFH em tais hipóteses é de consumo, devendo ser observado o diploma legal em comento, como se verifica a seguir:

Recurso especial. Sistema Financeiro da Habitação. SFH. Casa própria. Contrato de mútuo. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor-CDC aos contratos do SFH. Possibilidade de uso da TR como fator de atualização do saldo devedor.

- Segundo o STF, é legítima a incidência da TR, uma vez que não excluiu a taxa referencial do universo jurídico, explicitando apenas a impossibilidade de sua incidência em substituição a outros índices estipulados em contratos firmados anteriormente à Lei 8.177/91.

- Não configura capitalização dos juros a utilização do sistema de amortização introduzido pela Tabela Price nos contratos de financiamento habitacional, que prevê a dedução mensal de parcela de amortização e juros, a partir do fracionamento mensal da taxa convencional, desde que observados os limites legais, conforme autorizam as Leis 4.380/64 e 8.692/93, que definem a atualização dos encargos mensais e dos saldos devedores dos contratos vinculados ao SFH.

- Segundo a orientação desta Corte, há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH, que concede empréstimo para aquisição de casa própria, e o mutuário, razão pela qual se aplica o Código de Defesa do Consumidor.

- Recurso especial parcialmente provido, para consignar que se aplica o Código de Defesa do Consumidor nos contratos de financiamento para aquisição de casa própria firmados sob as regras do SFH (REsp 587.639/SC, Rel. Min. Franciulli Netto, DJU de 18.10.04).

No mesmo diapasão, confirmam-se ainda: REsp 615.553/BA, Rel. Min. Luiz Fux, DJU de 28.02.05; REsp 678.431/MG, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJU de 28.02.05.

Por último, quanto à matéria alusiva ao ônus da sucumbência, o aresto recorrido condenou a recorrente ao pagamento de honorários advocatícios, porquanto os autores teriam decaído de parte mínima do pedido, do que decorreu a aplicação do parágrafo único do art. 21 do Código de Ritos. Não obstante, a CEF alega ter havido sucumbência parcial, apontando violação ao *caput* do dispositivo em alusão. A revisão do entendimento do Tribunal de origem a respeito importaria no reexame fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme explicita a Súmula 7/STJ: “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial” (Súmula 7/STJ).

Nesse sentido é o julgado:

Processual Civil. Precatório complementar. Expurgo inflacionário. Inclusão. Impossibilidade. Sentença homologatória transitada em julgado. Honorários advocatícios. Sucumbência em parte mínima.

- 1. Transitada em julgado a sentença homologatória dos cálculos de liquidação, torna-se indevida a posterior inclusão de índices relativos a expurgo inflacionário. Precedentes.

- 2. Importa em reexame de matéria fática, a atrair o comando obstativo da Súmula nº 7 da Corte, verificar se o recorrente decaiu ou não de parte mínima do pedido.

- 3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido (REsp 645.148/RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJU de 06.12.04).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

## Certidão

---

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

“A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator”.

Os Srs. Ministros Francisco Peçanha Martins, Eliana Calmon e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Franciulli Netto.

Brasília-DF, 05 de abril de 2005. -  
*Valéria Alvim Dusi* - Secretária.

(Publicado no *DJU* de 23.05.03.)

-:-:-