

RECURSO ESPECIAL Nº 1.433.031 - DF (2013/0399263-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **FERNANDO SIRACUSA VIANNA COELHO E OUTRO**
ADVOGADO : **RAFAEL DE PAULA GOMES**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **MAURO JOSÉ GARCIA PEREIRA E OUTRO(S)**

EMENTA

HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 26, § 1º, E 39, II, DA LEI Nº 9.514/97; 34 DO DL Nº 70/66; E 620 DO CPC.

1. Ação ajuizada em 01.06.2011. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 07.02.2014.
2. Recurso especial em que se discute até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário.
3. Constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada.
4. Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.
5. Como a Lei nº 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido no art. 620 do CPC, que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor.
6. Considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal.
7. Recurso especial provido.

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

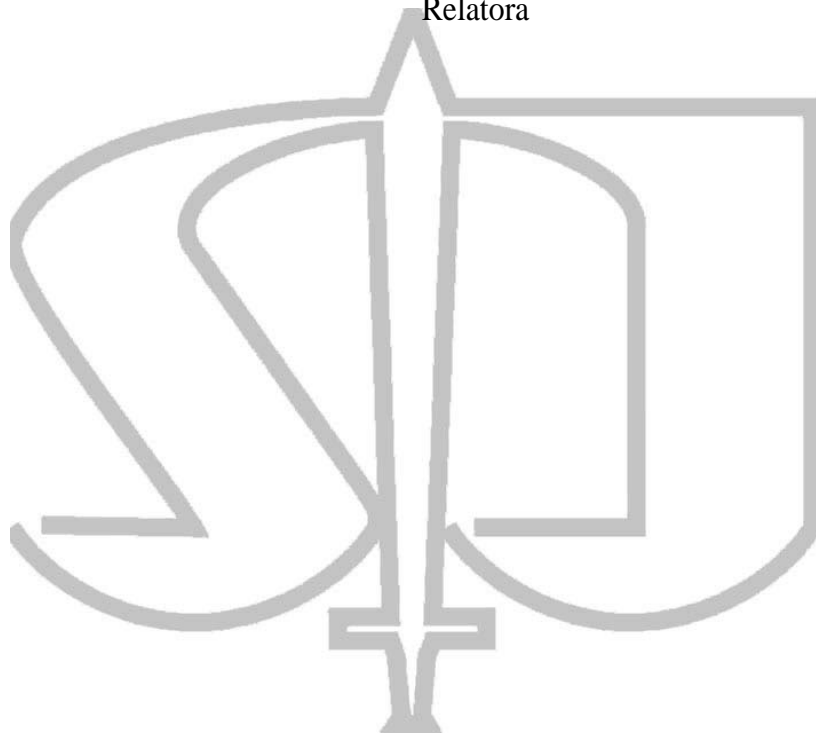
Superior Tribunal de Justiça

constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). RAFAEL DE PAULA GOMES, pela parte RECORRENTE: FERNANDO SIRACUSA VIANNA COELHO.

Brasília (DF), 03 de junho de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



RECURSO ESPECIAL Nº 1.433.031 - DF (2013/0399263-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **FERNANDO SIRACUSA VIANNA COELHO E OUTRO**
ADVOGADO : **RAFAEL DE PAULA GOMES**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **MAURO JOSÉ GARCIA PEREIRA E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por FERNANDO SIRACUSA VIANNA COELHO e SOLANGE MADUREIRA MOREIRA DA COSTA COELHO, com fulcro no art. 105, III, “a” e “c”, da CF/88, contra acórdão proferido pelo TRF da 1ª Região.

Ação: de consignação em pagamento, ajuizada pelos recorrentes em desfavor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

Depreende-se dos autos terem as partes firmado contrato de financiamento habitacional no valor de R\$67.000,00, para completar o montante necessário à compra de imóvel adquirido pela quantia de R\$349.000,00. Ante à inadimplência dos recorrentes, a CEF adotou os procedimentos tendentes à consolidação da propriedade em seu nome, estando pendente a realização de leilão público para alienação do bem.

Após discorrerem sobre os motivos que levaram à inadimplência, dizem ter conseguido reorganizar suas finanças, tendo procurado a CEF para quitação do débito, momento em que foram informados de que isso não mais seria possível, visto que o financiamento habitacional estaria encerrado pela consolidação da propriedade em nome da instituição financeira.

Assim, por meio da presente ação, os recorrentes pretendem: (i) obstar a realização do leilão público para alienação do imóvel; (ii) a realização de depósito judicial de R\$59.706,79; e (iii) a transferência do saldo da conta vinculada ao FGTS do autor, no valor de R\$59.677,41, para a conta judicial, de sorte a totalizar um depósito em consignação de R\$119.384,20, a ser levantado pela CEF, dando-se por extinto o débito, com a transferência definitiva da propriedade aos recorrentes.

Superior Tribunal de Justiça

Sentença: indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo sem resolução de mérito, com base na ausência de interesse processual dos recorrentes em virtude da consolidação da propriedade em nome da CEF e a consequente extinção do contrato (fls. 208/212, e-STJ).

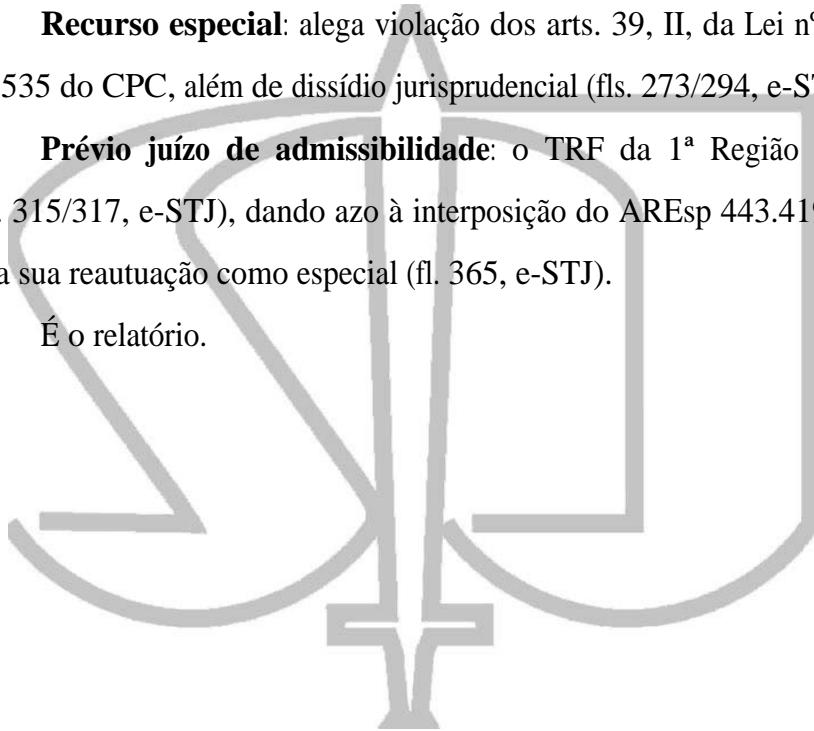
Acórdão: o TRF da 1ª Região negou provimento ao apelo dos recorrentes, mantendo na íntegra a sentença (fls. 242/251, e-STJ).

Embargos de declaração: interpostos pelos recorrentes, foram rejeitados pelo TRF da 1ª Região (fls. 263/267, e-STJ).

Recurso especial: alega violação dos arts. 39, II, da Lei nº 9.514/97; 34 do DL nº 70/66; e 535 do CPC, além de dissídio jurisprudencial (fls. 273/294, e-STJ).

Prévio juízo de admissibilidade: o TRF da 1ª Região negou seguimento ao recurso (fls. 315/317, e-STJ), dando azo à interposição do AREsp 443.419/DF, conhecido para determinar a sua reatuação como especial (fl. 365, e-STJ).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.433.031 - DF (2013/0399263-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **FERNANDO SIRACUSA VIANNA COELHO E OUTRO**
ADVOGADO : **RAFAEL DE PAULA GOMES**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **MAURO JOSÉ GARCIA PEREIRA E OUTRO(S)**

VOTO

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

Cinge-se a lide a determinar até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário.

1. Da negativa de prestação jurisdicional. Violação do art. 535 do CPC.

01. Da análise do acórdão recorrido, nota-se que a prestação jurisdicional dada corresponde àquela efetivamente objetivada pelas partes, sem vício a ser sanado. O TRF da 1ª Região se pronunciou de maneira a abordar todos os aspectos fundamentais do julgado, dentro dos limites que lhe são impostos por lei, tanto que integram o objeto do próprio recurso especial e serão enfrentados adiante.

02. O não acolhimento das teses contidas no recurso não implica omissão, obscuridade ou contradição, pois ao julgador cabe apreciar a questão conforme o que ele entender relevante à lide. Não está o Tribunal obrigado a julgar a matéria posta a seu exame nos termos pleiteados pelas partes, mas sim com o seu livre convencimento, consoante dispõe o art. 131 do CPC.

03. Constata-se, em verdade, a irresignação dos recorrentes e a tentativa de emprestar aos embargos de declaração efeitos infringentes, o que não se mostra viável no contexto do art. 535 do CPC.

2. Da purgação da mora. Violação dos arts. 39, II, da Lei nº 9.514/97 e 34 do DL nº 70/66.

Superior Tribunal de Justiça

04. Conforme se extrai do panorama fático delineado pelas instâncias ordinárias, as partes celebraram contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro Imobiliário no montante de R\$67.000,00. Diante da inadimplência dos recorrentes, a CEF adotou os procedimentos tendentes à consolidação da propriedade em seu nome, estando pendente a realização de leilão público para alienação do bem.

05. Após reorganizarem suas finanças, os recorrentes procuraram a CEF no intuito de quitar o débito, mas foram informados de que isso não mais seria possível, na medida em que o financiamento habitacional estaria encerrado pela consolidação da propriedade em nome da instituição financeira.

06. O juiz de primeiro grau de jurisdição, mediante sentença mantida pelo TRF da 1ª Região, indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo sem resolução de mérito, com base na ausência de interesse processual dos recorrentes.

07. Os recorrentes pugnam pela aplicação da regra do art. 34 do DL nº 70/66, que prevê a possibilidade de purgação da mora a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação. Salientam que o art. 39, II, da Lei nº 9.514/97, estabelece a “aplicação direta” dos arts. 29 a 41 do DL nº 70/66, como se “fossem transcritos no próprio corpo da Lei nº 9.514/97”, não se tratando, pois, de “aplicação subsidiária ou mesmo de aplicação supletiva” (fl. 280, e-STJ).

08. O acórdão recorrido por sua vez, afirma que “no caso concreto deve ser privilegiada a regra específica da Lei 9.514/97, dada a observância do princípio da especialidade” (fl. 246, e-STJ), ressalvando que, “quando o devedor-fiduciante é constituído em mora em face da inadimplência decorrente de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI e a consolidação da propriedade do bem é registrada no Cartório de Registro de Imóveis em nome do agente financeiro, consoante regra do art. 26 da Lei nº 9.514/97, não mais subsiste interesse processual em demandar, em juízo questões atinentes ao resgate da dívida, uma vez que não mais existe relação jurídica entre fiduciante e fiduciário, dada a extinção do contrato que os vinculavam” (fl. 251, e-STJ).

09. Tive a oportunidade de me manifestar sobre essa questão em decisão

Superior Tribunal de Justiça

unipessoal proferida na MC 15.590/DF, DJe de 29.05.2009, tendo concluído ser o art. 34 do DL nº 70/66 “expressamente aplicável aos contratos regulados pela Lei 9.514/97 (art. 39, II)”.

10. Com efeito, constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada.

11. Na espécie, verifica-se que o art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 determina, sem qualquer ressalva, que “às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei (...) aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966”.

12. Compulsando o DL nº 70/66, constata-se que os mencionados artigos tratam da inadimplência do mutuário, inclusive, em seu art. 34, acerca da data limite para purgação da mora – tema sobre o qual a Lei nº 9.514/97 é silente – sendo de todo incabível suscitar, como fez o TRF da 1ª Região, o princípio da especialidade, o que somente faria sentido caso houvesse incompatibilidade entre as normas.

13. Sendo assim, havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97.

14. Não bastasse isso, há de se considerar, na busca de interpretação que melhor reflita o espírito da norma, que a Lei nº 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia. O fato de o contrato não estar inserido no Sistema Financeiro de Habitação – destinado às pessoas de baixa renda – mas no Sistema Financeiro Imobiliário – voltado, em princípio, para classes mais privilegiadas – não tem o condão de alterar a natureza da norma que, de qualquer sorte, procura conferir efetividade ao direito de habitação.

15. Partindo dessa premissa, deve-se buscar interpretação que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximize as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido

no art. 620 do CPC, que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor.

16. Nesse aspecto, considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal.

17. Acrescente-se, por oportuno, que a conclusão alcançada no REsp 1.155.716/DF, 3ª Turma, minha relatoria, DJe de 22.03.2012, alçado a paradigma pelo TRF da 1ª Região – do qual, aliás, derivou a MC 15.590/DF, supra mencionada – não interfere no resultado do presente julgamento.

18. Aquele processo definiu os limites do direito possessório do mutuário inadimplente em contrato firmado pelo Sistema Financeiro Imobiliário, concluindo-se que “a consolidação da propriedade do bem no nome do credor fiduciante confere-lhe o direito à posse do imóvel. Negá-lo implicaria autorizar que o devedor fiduciário permaneça em bem que não lhe pertence, sem pagamento de contraprestação”.

19. Na hipótese dos autos, não se discute direito possessório, mas o *dies ad quem* para o exercício, pelo mutuário, do direito de purgar a mora em contrato firmado pelo Sistema Financeiro Imobiliário. Aqui haverá, sim, a recuperação do direito à posse – e à propriedade – sobre o bem, mas apenas como consequência lógica da quitação integral do débito.

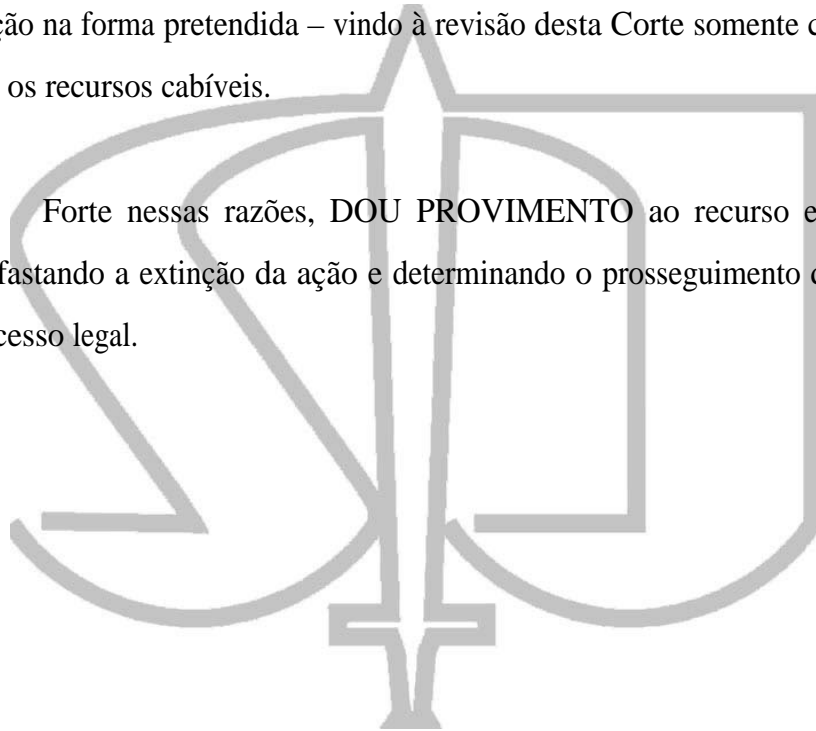
20. Veja que, no particular, em momento algum se obsteu a CEF de, tendo assumido a propriedade do bem, exercer o respectivo direito possessório. Houve, na verdade, inércia da instituição financeira, que desde a consolidação da propriedade do imóvel litigioso em seu nome não adotou nenhuma medida tendente ao recebimento do crédito, nem mesmo as providências para levar o bem a leilão público que, nos termos do art. 27, *caput*, da Lei nº 9.514/97, deveriam ter sido tomadas no prazo de 30 dias do registro da propriedade.

Superior Tribunal de Justiça

21. Em suma, como na espécie não houve a realização de leilão público para alienação do imóvel, não há de se falar na ausência de interesse jurídico dos recorrentes, devendo o processo retomar o seu trâmite.

22. Finalmente, importa consignar que não cabe discutir, nesse momento, a forma proposta pelos recorrentes para purgação da mora, notadamente o fato de pretenderem que parte do valor seja consignado mediante transferência do saldo de conta vinculada ao FGTS. Essa questão haverá de ser apreciada pelo Juiz de primeiro grau de jurisdição – aceitando ou não a consignação na forma pretendida – vindo à revisão desta Corte somente caso sejam interpostos e admitidos os recursos cabíveis.

Forte nessas razões, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para anular a sentença, afastando a extinção da ação e determinando o prosseguimento da ação, na esteira do devido processo legal.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2013/0399263-2 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.433.031 / DF**

Números Origem: 00306990820114013400 200734000205624 306990820114013400

PAUTA: 03/06/2014

JULGADO: 03/06/2014

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : **FERNANDO SIRACUSA VIANNA COELHO E OUTRO**

ADVOGADO : **RAFAEL DE PAULA GOMES**

RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

ADVOGADO : **MAURO JOSÉ GARCIA PEREIRA E OUTRO(S)**

ASSUNTO: **DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Quitação**

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **RAFAEL DE PAULA GOMES**, pela parte RECORRENTE: **FERNANDO SIRACUSA VIANNA COELHO**

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.