



STJ divulga 15 teses da corte sobre Sistema Financeiro de Habitação

18/08/2017

O Ministério Público Federal possui legitimidade para propor ação civil pública em defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Essa é uma das 15 teses consolidadas pelo Superior Tribunal de Justiça sobre o SFH. As teses foram reunidas pela corte e estão disponíveis na ferramenta *Jurisprudência em Teses*, que apresenta diversos entendimentos da corte sobre temas específicos.

Outra tese destacada é a de que, nas ações em que se pleiteia a cobertura por vícios de construção de imóvel adquirido pelo SFH, o agente financeiro somente terá legitimidade passiva *ad causam* quando tenha também atuado na elaboração do projeto, na execução ou na fiscalização das obras do empreendimento.

Teses do STJ sobre o Sistema Financeiro da Habitação

1. O Ministério Público Federal possui legitimidade para propor ação civil pública em defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.
2. Nas ações em que se pleiteia a cobertura por vícios de construção de imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro da Habitação, o agente financeiro somente terá legitimidade *passiva ad causam* quando tenha também atuado na elaboração do projeto, na execução ou na fiscalização das obras do empreendimento.
3. Nas ações referentes ao Sistema Financeiro da Habitação, a Caixa Econômica Federal não tem legitimidade passiva para responder por eventuais vícios de construção nos imóveis financiados, salvo quando realiza atividade distinta daquela própria de agente financeiro estrito senso.
4. Não há interesse jurídico da Caixa Econômica Federal em ingressar como assistente simples nos feitos em que se discute seguro de mútuo habitacional decorrente de vícios de construção de imóvel no âmbito do SFH quando ausente a vinculação do contrato ao Compensação de Variações Salariais – FCVS (Tese julgada sob o rito do artigo 543-C do CPC/73 – TEMA 50).
5. As normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, desde que não vinculados ao FCVS e que posteriores à entrada em vigor da Lei 8.078/90.
6. O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS é responsável pela quitação do saldo residual de segundo financiamento nos contratos celebrados até 5.12.1990, ante a *ratio essendi* do artigo 3º da Lei 8.100/90, com o redação conferida pela Lei 10.150/01 (Tese julgada sob o rito do artigo 543-C do CPC/73 – TEMA 323).
7. Nos contratos de financiamento celebrados no âmbito do SFH, sem cláusula de garantia de cobertura do FCVS, o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário (Tese julgada sob o rito do artigo 543-C do CPC/73 – TEMA 835).
8. O mutuário tem direito à liquidação antecipada do saldo devedor quando satisfeitos os requisitos previstos no artigo 2º, § 3º, da Lei 10.150/00, quais sejam: existência de previsão de cobertura do FCVS e celebração do contrato até 31 de dezembro de 1987.
9. Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação (Súmula 450/STJ) (Tese julgada sob o rito do artigo 543-C do CPC/73 – TEMA 442).
10. Nos contratos de seguro habitacional obrigatório no âmbito do SFH, as seguradoras são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção, desde que tal responsabilidade esteja prevista na apólice.
11. O mutuário do SFH não pode ser compelido a contratar o seguro habitacional obrigatório com a instituição financeira mutuante ou com a seguradora por ela indicada (Súmula 473 do STJ).
12. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade, sendo defeso ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ (Tese julgada sob o rito do artigo 543-C do CPC/73 – TEMA 48).
13. O artigo 6º, e, da Lei 4.380/1964 não estabelece limitação aos juros remuneratórios nos contratos vinculados ao SFH (Súmula 422/STJ) (Tese julgada sob o rito do artigo 543-C do CPC/73 – TEMA 49).



Teses do STJ sobre o Sistema Financeiro da Habitação

14. É admitida a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), em contratos vinculados ao SFH, quando existir expressa previsão contratual.
15. A exigência de acordo entre o credor e o devedor na escolha do agente fiduciário aplica-se, exclusivamente, aos contratos não vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (Súmula 586/STJ) (Tese julgada sob o rito do artigo 543-C do CPC/73 – TEMA 352).

Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-ago-18/stj-divulga-15-teses-corte-sistema-financeiro-habitacao/>