

As teses aqui resumidas foram elaboradas pela Secretaria de Jurisprudência, mediante exaustiva pesquisa na base de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não consistindo em repositórios oficiais da jurisprudência deste Tribunal.
Os entendimentos foram extraídos de julgados publicados até **02/06/2017**.

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - I

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

Julgados: [AgInt nos EDcl no REsp 1507476/PR](#), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2016, DJe 23/06/2016; [REsp 1114035/PR](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. para Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 23/10/2014; [AgRg no REsp 1042609/GO](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/09/2014, DJe 17/09/2014; [AgRg no REsp 739483/CE](#), Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 23/04/2010; [REsp 1126708/PB](#), Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/09/2009, DJe 25/09/2009. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 552](#)) ([VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 19](#))

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.

Julgados: [AgInt no REsp 1587794/PR](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/04/2017, DJe 18/04/2017; [AgRg no AREsp 569902/PR](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 20/02/2017; [AgInt no AREsp 962219/PR](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 19/12/2016; [AgInt no REsp 1593259/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 01/12/2016; [AgRg no REsp 1566012/PR](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 01/07/2016; [AgRg no REsp 1522725/PR](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2016, DJe 22/02/2016.

3) Nas ações referentes ao Sistema Financeiro da Habitação, a Caixa Econômica Federal – CEF 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.

Julgados: [AgInt no REsp 1526130/SC](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 29/05/2017; [AgInt no AREsp 738543/SC](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 22/02/2017; [REsp 1534952/SC](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017; [REsp 897045/RS](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 15/04/2013; [AgRg no REsp 947713/SC](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 16/06/2009, DJe 04/08/2009; [REsp 1566974/SC](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 04/05/2017, DJe 24/04/2017.

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 Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – TEMA 50)

Julgados: [AgInt no AREsp 855418/RN](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/05/2017, DJe 05/05/2017; [AgRg no AREsp 358713/SC](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 13/12/2016; [EDcl no REsp 1476291/SC](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 30/11/2016; [AgRg no AREsp 862272/PR](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 29/08/2016; [AgRg no AREsp 590559/SC](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 14/12/2015; [REsp 1091363/SC](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2009, DJe 25/05/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 506)

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 n. 8.078/90.

Julgados: [AgRg no AREsp 538224/RS](#), Rel. Ministra ASSUETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016; [AgRg no REsp 1216391/RJ](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 20/11/2015; [AgRg no REsp 1334688/MS](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 12/08/2015; [AgRg no REsp 1471367/PR](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/02/2015, DJe 20/03/2015; [AgRg no REsp 1464852/RS](#), Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 17/03/2015; [AgRg no AREsp 565836/AL](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 04/12/2014. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 311) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 74)

6) O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS é responsável pela quitação do saldo residual de segundo financiamento nos contratos celebrados até 05.12.1990, ante a *ratio essendi* do art. 3º da Lei n. 8.100/90, com o redação conferida pela Lei n. 10.150/01. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – TEMA 323)

Julgados: [AgRg no Ag 1335620/SP](#), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/09/2016, DJe 10/10/2016; [AgRg no REsp 1232452/SP](#), Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 05/06/2014, DJe 13/06/2014; [AgRg no REsp 1243657/SP](#), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 12/05/2014; [AgRg no AREsp 337721/SP](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/10/2013, DJe 08/11/2013; [AgRg no AREsp 366701/RS](#), Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 29/10/2013; [REsp 1133769/RN](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 18/12/2009. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 155](#))

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 art. 543-C do CPC/73 – TEMA 835)

Julgados: [AgInt nos EDcl no AREsp 920991/PE](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 01/06/2017; [AgRg no REsp 1446852/AL](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 09/11/2016; [EDcl no REsp 1453633/PB](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 08/09/2015; [AgRg no REsp 1334688/MS](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 12/08/2015; [AgRg no REsp 1287993/CE](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 25/03/2015; [REsp 1447108/CE](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/10/2014, DJe 24/10/2014. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 550](#))

8) O mutuário tem direito à liquidação antecipada do saldo devedor quando satisfeitos os requisitos previstos no art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.150/00, quais sejam: existência de previsão de cobertura do FCVS e celebração do contrato até 31 de dezembro de 1987.

Julgados: [AgInt nos EDcl no REsp 1507476/PR](#), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2016, DJe 23/06/2016; [AgRg no AREsp 554353/RS](#), Rel. Ministra ASSUETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 16/04/2015; [AgRg no REsp 1462436/SC](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 10/12/2014; [AgRg no REsp 1406861/RS](#), Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 27/05/2014; [AgRg no REsp 1216209/RS](#), Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/04/2013, DJe 02/05/2013; [REsp 1133769/RN](#), Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 18/12/2009. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 449](#))

9) Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação. (Súmula n. 450/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – TEMA 442)

Julgados: [AgInt nos EDcl no REsp 1313351/MS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 19/05/2017; [AgRg nos EDcl no REsp 1140124/RS](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 03/05/2017; [AgInt no REsp 1482289/RS](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 12/12/2016; [AgInt no REsp 1199753/DF](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 07/12/2016; [AgRg no AREsp 749560/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; [REsp 1110903/PR](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, CORTE ESPECIAL, julgado em 01/12/2010, DJe 15/02/2011. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 191) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

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.

Julgados: [AgInt no REsp 1377310/PB](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 22/02/2017; [AgRg no REsp 1305102/SP](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2016, DJe 19/02/2016; [AgRg no REsp 1291211/SC](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/04/2014, DJe 14/04/2014; [EDcl no REsp 1040103/SC](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2013, DJe 11/12/2013; [AgRg no AREsp 189388/SC](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 23/10/2012; [AgRg no Ag 1400507/SC](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2011, DJe 13/10/2011. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 375)

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 n. 473 do STJ)

Julgados: [AgRg no REsp 957565/MS](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/05/2010, DJe 08/06/2010; [RESP 969129/MG](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 09/12/2009, DJe 15/12/2009; [AgRg no REsp 1030019/BA](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2009, DJe 14/12/2009; [RESP 804202/MG](#), Rel. Ministro NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2008, DJe 03/09/2008; [AREsp 1051294/RJ](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 21/02/2017, DJe 15/03/2017; [REsp 1213458/RS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, julgado em 22/08/2016, DJe 09/09/2016. (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

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 n. 5 e 7 do STJ. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – TEMA 48)

Julgados: [AgRg no AREsp 539237/RS](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017; [AgInt no REsp 1369762/RS](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016; [AgRg no AREsp 533200/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 13/02/2015; [AgRg nos EDcl no REsp 1346361/PR](#), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 24/11/2014; [AgRg no AREsp 307887/SC](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014; [REsp 1070297/PR](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/09/2009, DJe 18/09/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 554)

13) O art. 6º, e, da Lei n. 4.380/1964 não estabelece limitação aos juros remuneratórios nos contratos vinculados ao SFH. (Súmula n. 422/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – TEMA 49)

Julgados: [AgRg no AREsp 255002/RS](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 03/05/2017; [AgRg no AgRg no AREsp 598690/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 27/08/2015; [AgRg no REsp 1365864/RS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 14/11/2013; [AgRg no EDcl no REsp 1045757/MT](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2013, DJe 12/09/2013; [AgRg no REsp 877803/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 23/05/2013; [REsp 1070297/PR](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/09/2009, DJe 18/09/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 406) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

14) É admitida a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial – CES, em contratos vinculados ao SFH, quando existir expressa previsão contratual.

Julgados: [AgInt no REsp 1454817/RS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 09/12/2016; [AgInt no AREsp 923438/RS](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 28/11/2016; [AgRg no AREsp 573065/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 21/10/2015; [AgRg no REsp 1406298/RS](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 13/08/2015; [AgRg no REsp 1095787/SC](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 14/04/2015; [AgRg no REsp 1471367/PR](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/02/2015, DJe 20/03/2015.

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 - SFH. (Súmula n. 586/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – TEMA 352)

Julgados: [AgRg no AREsp 533790/PR](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/02/2015, DJe 05/03/2015; [AgRg no Ag 1098876/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011; [REsp 1160435/PE](#) (recurso repetitivo) Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, CORTE ESPECIAL, julgado em 06/04/2011, DJe 28/04/2011; [REsp 842452/MT](#), Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/10/2008, DJe 29/10/2008; [AREsp 572036/RJ](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/08/2016, DJe 24/08/2016. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 458](#)) ([VIDE SÚMULAS ANOTADAS](#))