

Sistema Financeiro da Habitação - Contrato de promessa de compra e venda - Transferência - Morte do mutuário original - Seguro habitacional

Ementa: Direito civil. Sistema Financeiro da Habitação. Contrato de promessa de compra e venda. Transferência. Morte do mutuário original. Seguro habitacional.

- Nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis em que há financiamento pelo SFH, realizados sem o consentimento da instituição de crédito que financiou a aquisição, sobrevivendo a morte do mutuário original, o contrato deve ser quitado em proveito do adquirente que vem arcando com o pagamento das prestações e do prêmio do seguro nelas embutido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0261.08.060562-7/001 -
Comarca de Formiga - Apelantes: Francisca Sebastiana
Silvestre e outros - Apelado: Joel Silva - Relator: DES.
JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Saldanha da Fonseca, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 6 de julho de 2011. - José Flávio de Almeida - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - Francisca Sebastiana Silvestre, Vanessa Vitória Silvestre e Augusto César Silvestre apelam da sentença de f. 326/339, que, nos autos de ação ordinária proposta contra Joel Silva, assim concluiu:

Ante o exposto e o mais que dos autos consta, e foi detidamente visto e examinado, julgo improcedente o pedido inicial. Isento os autores do pagamento das custas do processo, pois litigam sob a gratuidade judiciária. Impondo-lhes, outrossim, o ônus relativo aos honorários advocatícios que fixo em vinte por cento do valor da causa, cuja cobrança fica suspensa na forma dos arts. 11 e 12 da LAJ (f. 329, sic).

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Os apelantes argumentam que

[...] a quitação [...], por conseguinte, foi efetivada em proveito do adquirente, e, segundo as normas do SFH, não é devido o seguro habitacional com a morte do promitente comprador. Logo, o apelado enriqueceu-se sem o cumprimento da obrigação estabelecida em contrato, devendo, no peculiar, indenizar os apelantes no valor pago pelo CEF (f. 338, sic).

A petição inicial traz a seguinte causa de pedir:

[...]

Ao adquirirem o imóvel, a requerente, o marido e seus dois filhos foram nele habitar, porém, algum tempo depois, resolveu alugar um outro imóvel, mudando o local da residência familiar. E durante esse tempo, continuou pagando as prestações do financiamento do imóvel.

Logo depois, em 27.01.1989, diante das prestações pagas, transferiram o imóvel a preço com base em tais prestações, mas com a ressalva de que as prestações vencidas fossem pagas pelo promissário comprador.

[...]

Acontece que, com o falecimento do José Eliazar Silvestre, e tendo em vista que nem mesmo o promissário comprador nem os sub-rogados transferiram o financiamento, o seguro de vida do cônjuge da primeira requerente quitou o financiamento do imóvel, tendo sido cancelada a hipoteca na data

de 22.01.1998, com a quitação das parcelas, tendo a Caixa Econômica quitado o valor de R\$ 8.285,06 (oito mil duzentos e oitenta e cinco reais e seis centavos).

Como se observa, o requerido teve o imóvel quitado no valor acima referido e negou-se a devolvê-lo aos requerentes, os quais intentaram ação de reintegração de posse, sendo, ao final, julgada improcedente, em virtude do reconhecimento da compra e venda efetuada, sendo declarada a inexistência do esbulho e, consequentemente, consolidada a posse do requerido em 03.08.2005.

[...]

Desta forma, deve indenizar o requerido aos requerentes no respectivo valor quitado pela CEF às prestações devidas, pelo saldo de R\$ 8.285,06, devidamente corrigido a partir da quitação, em 22.01.1998, com juros e atualização monetária. Valor este que passou a integrar indevidamente o patrimônio do requerido e, daí, deverão incidir juros a partir do evento danoso (f. 04/06, sic).

As provas dos autos revelam que o imóvel objeto do litígio foi financiado junto à Caixa Econômica Federal - CEF por José Eliazar Silvestre, marido e pai dos apelantes. O apelado assumiu a posse do imóvel, mediante sucessivos contratos de cessão de direitos e obrigações (contratos de gaveta), f. 36/40. Os cessionários mantiveram o pagamento das prestações e seguro em dia até a data do óbito de José Eliazar Silvestre.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta:

Civil. Sistema Financeiro da Habitação. 'Contrato de gaveta'. Morte do promitente vendedor com a consequente quitação do saldo devedor do mútuo hipotecário. Sucessores que se negam a cumprir o compromisso de compra e venda.

Contrato de gaveta: designação atribuída aos negócios jurídicos de promessa de compra e venda de imóvel realizados sem o consentimento da instituição de crédito que financiou a aquisição; sobrevindo a morte do mutuário promitente vendedor, os respectivos efeitos prevalecem sobre os do negócio oficial (mútuo hipotecário e seguro), sob pena de enriquecimento sem causa, porque a morte do mutuário/promitente vendedor só teve o efeito de quitar o saldo devedor do mútuo hipotecário, porque o prêmio de seguro foi pago pelo promitente comprador. Recurso especial conhecido, mas não provido (REsp 119.466/MG - Rel. Ministro Ari Pargendler - Terceira Turma - julgado em 04.05.2000 - DJ de 19.06.2000, p. 140).

Em 22.01.1998, o seguro habitacional oferecido pela Caixa Econômica Federal quitou as obrigações do mútuo em razão da morte do mutuário original.

Considerando que o apelado se sub-rogou, mediante promessa de compra e venda, nos direitos e obrigações firmadas pelo mutuário, é de se afastar o direito ao ressarcimento da quantia referente ao seguro habitacional, pois o contrato deve ser quitado em proveito do adquirente.

Nesse sentido:

A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis em que há financiamento pelo SFH, realizados sem o consentimento da instituição de crédito que financiou a aquisição, sobrevindo a

morte do mutuário original, o contrato deve ser quitado em proveito do adquirente que vem arcando com o pagamento das prestações e do prêmio do seguro nelas embutido.

Confirmam-se a respeito os seguintes precedentes:

Civil. SFH. Contrato de promessa de compra e venda. Morte do vendedor. Cobertura securitária.

1. A morte do vendedor, subseqüentemente ao contrato de promessa de compra e venda, nada obstante verificada antes da transferência junto ao agente financeiro (credor hipotecário) e da formalidade do registro imobiliário, quita o respectivo contrato de financiamento em proveito do adquirente, como forma de impedir eventual enriquecimento sem causa e, também, em decorrência da sub-rogação de fato 'nas obrigações de mútuo hipotecário', com o pagamento das prestações e do prêmio do seguro neles embutido.

2. Recurso especial conhecido, mas improvido (REsp 122.032/RS - Rel. Min. Fernando Gonçalves - DJ de 1º.08.2005) [...] (STJ - REsp nº 709.441/RS - Relatora Ministra Nancy Andriighi - DJ de 16.03.2006).

Diante do exposto, com fundamento no art. 93, inciso IX, da Constituição Federal, nego provimento à apelação.

Condeno os apelantes ao pagamento das custas recursais, suspensa a exigibilidade mediante a condição prevista no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES NILO LACERDA e ALVIMAR DE ÁVILA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...

Busca e apreensão - Decreto-lei 911/69 - Liminar - Magistrado - Poder geral de cautela - Efetividade do processo - Art. 798 do CPC - Inteligência - Prazo para defesa ou purga da mora - Determinação de não remoção do veículo da comarca - Possibilidade - Gerente de banco - Nomeação como depositário - Ausência de restrição legal

Ementa: Ação de busca e apreensão. Liminar. Poder geral de cautela do magistrado. Determinação de não remoção do veículo da comarca durante o prazo para defesa ou purga da mora. Gerente do banco. Nomeação como depositário. Possibilidade. Recurso provido parcialmente.

- Havendo possibilidade de o devedor purgar a mora e recuperar a posse do veículo, mostra-se plausível que, durante esse período, o bem permaneça na comarca onde tramita a ação. Inegável é o poder geral de cautela do magistrado, que lhe autoriza, sempre que for preciso, adotar medidas necessárias à efetividade do processo,

conforme o disposto no art. 798 do CPC. Não há qualquer impedimento quanto à nomeação do gerente da instituição financeira, seu preposto, como depositário na hipótese de busca e apreensão do bem, já que não existe qualquer restrição nesse sentido no Decreto-lei 911/69.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0701.11.001382-1/001 - Comarca de Uberaba - Agravante: BV Financeira S.A. Crédito, Financiamento e Investimento - Agravado: Claytom Fernandes - Relator: DES. NICOLAU MASSELLI

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Nicolau Masselli, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 11 de agosto de 2011. - Nicolau Masselli - Relator.

Notas taquigráficas

DES. NICOLAU MASSELLI - Reunidos os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por BV Financeira S.A. Crédito, Financiamento e Investimento, em face da douda decisão de 1º grau, proferida nos autos da ação de busca e apreensão, em desfavor de Clayton Fernandes, ora agravado, que deferiu a liminar de busca e apreensão, porém, consolidando tão somente a posse do banco sobre o bem, nomeando o próprio devedor como depositário fiel e impedindo sua remoção para outra comarca.

Eis o teor da decisão primeva - f. 33-TJ:

[...] defiro a liminar de busca e apreensão, nomeando provisoriamente como depositário fiel, o próprio (a) requerido (a). Se porventura o bem não estiver em poder da parte requerida, ou seja, nas mãos de terceiros, a nomeação de depositário do bem deve ser feita na pessoa de gerente local do requerente, que deve ser advertido que o bem não poderá sair do território desta Comarca, sob pena de multa diária de 1 (um) salário mínimo vigente e cometimento de crime de desobediência.

Assim, inconformado com tal decisão em primeiro grau, o recorrente propôs o presente agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo pleiteando a reforma da sentença para que seja aplicado integralmente o disposto no § 1º do art. 3º do Decreto-lei 911/69, com redação dada pela Lei 10.931/2004, haja vista os danos que sofrerá com a deterioração do bem, devendo, assim, o processo retornar ao seu trâmite normal.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido às f. 42/43-TJ.

O Juiz primevo prestou suas informações sobre o feito à f. 47.

Sem contrarrazões.

Em síntese, é o que contém o recurso.

Analiso.

Passo à análise das razões recursais.

Infere-se dos autos que o agravante ajuizou ação de busca e apreensão contra o agravado, sendo-lhe deferida a liminar de busca e apreensão do veículo objeto do contrato, contudo, com o impedimento de remoção do veículo da comarca, durante o prazo para defesa ou purga da mora, conforme decisão de f. 33-TJ.

Inicialmente, verifico que o recurso versa somente sobre a impossibilidade de remoção do veículo da comarca, bem como sobre a nomeação do gerente do banco como fiel depositário do veículo.

Sustenta o agravante que o comando de não remoção do veículo fere seu direito de propriedade, pois, após a efetivação da busca e apreensão, se torna responsável pelo bem apreendido. Alega ainda que, caso prevaleça a decisão, terá que arcar com o pagamento das estadias do veículo na comarca por prazo indeterminado.

Pois bem, entendo que a decisão primeva não merece reparo, pelos motivos que passo a expor.

O Decreto-lei 911/69 prevê a possibilidade de purga da mora no prazo de 05 dias (§ 2º do art. 3º) e apresentação de defesa em 15 dias (§ 3º do art. 3º).

Diante disso, havendo possibilidade de o devedor purgar a mora e recuperar a posse do veículo, mostra-se plausível que, durante esse período, o bem permaneça na comarca onde tramita a ação, a fim de evitar maiores percalços tais como os relatados pelo Magistrado.

Nesse sentido é a jurisprudência deste egrégio Tribunal:

Busca e apreensão. Decreto-lei 911/69. Comprovação da mora. Liminar. Guarda do veículo na mesma comarca. Possibilidade. Agravo a que se nega provimento. - A determinação para que o credor, ao assumir a guarda do veículo em razão da busca e apreensão fundamentada no Decreto-lei 911/69, mantenha-o na comarca do Juízo, visa resguardar a eficácia jurisdicional, pois dá ensejo à rápida devolução do bem ao devedor, na hipótese de purgação da mora, evitando-se empecilhos de toda ordem, em prejuízo da parte e do próprio prestígio do Judiciário (Al nº 478.860-7 - 5ª Câmara Cível - TAMG - Rel. Juiz Francisco Kupdlowski - j. em 18.11.2004).

Busca e apreensão. DL 911/69. Liminar. Depósito. Guarda de veículo. Local distante. Medida cautelar. *Astreintes*. Art. 461, § 4º, do Código de Processo Civil. - A medida cautelar consistente na imposição de que o credor, ao assumir a guarda do veículo, em razão de apreensão, fundamentada no DL 911/69, o mantenha na própria comarca onde o processo está tramitando visa resguardar a eficácia do processo, na medida em que dá ensejo à rápida devolução de tal veículo, ao devedor, nas hipóteses de purgação da mora. - As *astreintes* têm por escopo coagir o devedor a praticar um ato ou abster-se dele, em virtude de uma obrigação de fazer ou não fazer. Se o juiz, de ofício, impõe à parte o dever de depositar o veículo a ser apreendido, em lugar certo, tal obrigação se

insere dentre as obrigações de fazer, daí por que cabível a imposição das *astreintes* (TAMG - Al 415.335-9 - 2ª Câmara Cível - Rel. Juiz Pereira da Silva - j. em 28.10.2003).

Além disso, inegável é o poder geral de cautela do magistrado, que lhe autoriza, sempre que for preciso, adotar medidas necessárias à efetividade do processo, conforme o disposto no art. 798 do CPC, que reza:

Art. 798. Além dos procedimentos cautelares específicos, que este Código regula no Capítulo II deste Livro, poderá o juiz determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação.

No que tange à nomeação do gerente do banco como depositário do bem, entendo que não há qualquer impedimento nesse sentido, mesmo porque o Decreto-lei 911/69 não determina quem poderá ser considerado depositário na hipótese de busca e apreensão do bem.

Além disso, o gerente da instituição financeira é preposto do banco e, portanto, representante do agravante, que pertence ao mesmo grupo econômico.

Nesse contexto, mostra-se prudente a manutenção do veículo, objeto da ação, na comarca onde tramita o feito, durante o prazo de purga da mora, a fim de garantir maior efetividade ao processo.

Dessarte, dou parcial provimento ao recurso para permitir que algum preposto do banco seja nomeado depositário na hipótese de busca e apreensão do bem.

Custas, pelo agravante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ALBERTO HENRIQUE e LUIZ CARLOS GOMES DA MATA.

Súmula - DERAM PARCIAL PROVIMENTO.