

## **Somente morte do mutuário original obriga quitação de contrato com o SFH**

Fonte: STJ

Em contrato de promessa de compra e venda de imóvel financiado, segundo as normas do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), não é devido o seguro habitacional com a morte do promitente comprador. Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) não acolheu pedido de uma viúva para declarar quitado contrato de financiamento, firmado por seu cônjuge, com a Caixa Econômica Federal (CEF).

No caso, a viúva propôs uma ação de indenização securitária contra a Caixa Seguradora S/A. Ela alegou que firmou contrato de compromisso de compra e venda de imóvel financiado, segundo as normas do SFH, sem a anuência da instituição financeira e da seguradora. Sustentou que, com o falecimento do seu cônjuge – promitente comprador, o imóvel deve ser quitado. Assim, requereu a condenação da Caixa Seguradora S/A ao pagamento do saldo devedor do contrato de financiamento.

O juízo de primeiro grau reconheceu a validade da transferência do imóvel à viúva e declarou a quitação do contrato de financiamento firmado com a instituição financeira. Ao julgar a apelação da Caixa Seguradora, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina reformou a sentença, porque apenas com a morte do promitente vendedor há incidência da cláusula que prevê a quitação do imóvel financiado.

No STJ, a defesa da viúva sustentou que “o contrato de gaveta firmado entre as partes transferiu aos novos proprietários todos os direitos a ele ligados, inclusive aqueles relacionados ao seguro, cujo pagamento está incluído nas parcelas que passaram a ser pagas pelo autor da ação”.

Em seu voto, a relatora, ministra Nancy Andrighi, afirmou que, de fato, não é possível a transferência do seguro habitacional, denominados contratos de gaveta, pois, nas prestações do mútuo é embutido valor referente ao seguro de vida, o qual são levadas em consideração questões pessoais do segurado, tais como idade e comprometimento da renda mensal.

Segundo ela, havendo a substituição do segurado originário, as prestações mensais pagas, a título de seguro de vida, são passíveis de reajuste, de acordo com as características pessoais do novo segurado, de modo que é imprescindível a participação do agente financeiro e da seguradora na transferência do imóvel.

“Ao analisar processos análogos, as Turmas que compõem a Segunda Seção decidiram que, em contrato de promessa de compra e venda, a morte do promitente vendedor quita o saldo devedor do contrato de financiamento. Reconhecer a quitação do contrato de financiamento em razão, também, da morte do promitente comprador, incorreria este em enriquecimento sem causa, em detrimento da onerosidade excessiva do agente financeiro”, destacou a relatora.

### **Processo relacionado RESP 957757**

Pequeno comentário formalizado pelo corpo jurídico da “Spazio Immobiliare”: tudo esta embasado no principio da boa fé que rege os contratos no direito civil. Assim, pode-se verificar que a CEF., juntamente com o Poder Judiciário, mencionam que o mutuário que tem somente um contrato pelo “SFH”, e no decorrer dos anos vem ocorrer o evento morte estará totalmente segurado para quitação plena deste contrato, junto ao órgão habitacional.