

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Julgado em

26/04/1982

SEGURO — EM NOME DE QUEM DEVE SER ESTABELECIDO

RESUMO

- ... A habitação é em seu conceito moderno um direito social no mesmo plano da saúde, da educação, do trabalho, do lazer e da liberdade de consciência. O Sistema Financeiro para Aquisição de Casa Própria, disciplina pela Lei n. 4.380, de 21.08.64, instituiu normas para garantir, em quaisquer vicissitudes, a compra especialmente pelos de menor renda (v. o art. 1º, art 5º, e §§. art. 24, I, V e VI). O Decreto-lei n. 70, de 21.11.66, que autorizou o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, destacou o cunho social a predominar nessas instituições e sua subordinação ao Programa Nacional de Habitação. Nele, o seguro destina-se ao resgate da dívida e não à pessoa (art. 21 e art. 32, § 4º). Tanto assim, que não é seguro dedutível na declaração para Imposto de Renda. As normas do seguro são estabelecidas pelo BNH e não pelas seguradoras (Decreto n. 63.182, de 27.08.68, art. 2º, letra c). Ver ainda o Decreto n. 58.377, de 9 de maio de 1966, criando o Plano de Financiamento de Cooperativas Operárias e normas de sua constituição e financiamento. Nessas e em outras leis, observa-se a predominância do interesse social na formação e garantia dos contratos imobiliários através do seguro. - Assim sendo, ao interpretar-se leis e cláusulas contratuais de aquisição de imóvel financiado pelo BNH ou por seus agentes financeiros, antes das normas de direito comum, devem ser observados os seus fins sociais. Aliás, isto já era imposição da Lei de Introdução ao Código Civil, em seu art. 5º. - Os contratos de financiamento e os de seguro são contratos de adesão, isto é, o cliente não tem liberdade de discutir as cláusulas e participar voluntariamente. Dentro desta conceituação, consoante reiterada jurisprudência, baseada em lei e doutrina nacionais e estrangeiras, o contrato de adesão se interpreta contra o que estipulou e a favor da parte que se obriga. No art. 1.162 do Código de Napoleão já vinha escrito: "Dans la doute, la convention interprète contre lui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'obligation". - Assim, se o funcionário incumbido de preencher os claros do contrato se equivoca e lança dizeres contrários à norma legal ou administrativa que proteja o contraente da obrigação, é dever do juiz considerar não escrita a estipulação lesiva. Ver também CARLOS MAXIMILIANO (Hermenêutica, n. 435, XX, letra c). - Mais ainda: o Código Civil, no art. 85, manda que "nas declarações de vontade se atenta mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem". - Dentro desses critérios, torna-se evidente que o seguro de garantia de pagamento do mútuo para a aquisição de casa própria, não é da vida do incapaz em nome de quem é posto o imóvel, mas daquele que paga efetivamente o empréstimo e com sua renda assegura a quitação das mensalidades. Tanto é assim que para ser deferido o empréstimo, o candidato deve mostrar a idoneidade da renda e esta não é a do recém-nascido ou do menino, mas do pai ou da unidade familiar que contribuir para o pagamento. O objetivo da lei e do contrato, de finalidade estritamente social, não é preparar uma cilada para o adquirente, segurando quem não paga e aparece com menos probabilidade de morrer e deixando de segurar o que efetivamente deveria estar segurado, para prevenir a eventualidade do colapso na aquisição da casa própria. - Assim sendo, deve ser dado provimento ao apelo, para julgar procedente a ação na forma da inicial. Julgado em 27-04-1982 Arquivo de Ementário Forense, TJ/1059 EMFOR 408

EMENTA

Nos contratos de compra de casa ou apartamento pelo Sistema Financeiro do BNH, o seguro de garantia do resgate das prestações é estabelecido na pessoa de quem paga e não do incapaz em nome de quem é colocada a moradia.