

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTABELECIMENTO DE ENSINO

Recurso REsp 838.372/
Tribunal STJ
Relator Fernando Gonçalves

CONTRATAÇÃO FRENTE AO PRÓPRIO MUTUANTE OU SEGURADORA POR ELE INDICADA — INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL

RESUMO

- Cinge-se a controvérsia a determinar se o mutuário está obrigado a contratar o seguro habitacional diretamente com o agente financeiro ou com seguradora por este indicada, ou se lhe é facultado buscar no mercado a cobertura que melhor lhe aprouver. - O dissídio jurisprudencial encontra-se devidamente comprovado, havendo similitude fática entre o acórdão alçado a paradigma e a hipótese versada nestes autos, possibilitando, destarte, a análise das razões recursais. - O seguro habitacional foi um dos meios encontrados pelo legislador para garantir as operações originárias do SFH, visando a atender a política habitacional e a incentivar a aquisição da casa própria. A apólice colabora para com a viabilização dos empréstimos, reduzindo os riscos inerentes ao repasse de recursos aos mutuários. - Nesse contexto, os arts. 14 da Lei nº 4.380/64 e 20 do Decreto-Lei nº 73/66 tornam obrigatório o seguro habitacional com cobertura para o saldo devedor em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário, bem como para prejuízos decorrentes de danos materiais no imóvel. - Diante dessa exigência da lei, tornou-se habitual que, na celebração do contrato de financiamento habitacional, as instituições financeiras imponham ao mutuário um seguro administrado por elas próprias ou por empresa pertencente ao seu grupo econômico. - Ocorre que, a despeito da aquisição do seguro ser fator determinante para o financiamento habitacional, a lei NÃO determina que a apólice deva ser necessariamente contratada frente ao próprio mutuante ou seguradora por ele indicada. - Além de inexistir previsão legal a justificar essa vinculação, tal procedimento caracteriza a denominada "venda casada", expressamente vedada pelo art. 39, I, do CDC, que condena qualquer tentativa do fornecedor de se beneficiar de sua superioridade econômica ou técnica para estipular condições negociais desfavoráveis ao consumidor, cerceando-lhe a liberdade de escolha. - Vale consignar, nesse aspecto, ser entendimento assente das Turmas que compõem a 2ª Seção que o CDC se aplica aos contratos de mútuo hipotecário pelo SFH. Confira-se, à guisa de exemplo, os seguintes precedentes: REsp 838.372/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ de 17.12.2007; REsp 876.837/MG, 3ª Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 14.12.2007; AgRg no REsp 769.307/PR, 4ª Turma, Rel. Min. Hélio Quaglia Barbosa, DJ de 15.10.2007; e AgRg no Ag 822.524/DF, 3ª Turma, minha relatoria, DJ de 02.04.2007. - Finalmente, registro que não satisfaz o argumento impresso no acórdão paradigma, no sentido de que "deixar ao segurado liberdade para escolher outra seguradora, conspira contra a cláusula securitária e dificulta a operacionalização do sistema" (fls.). - Ora, não acresce nenhum grande complicador na celebração do financiamento a circunstância do mutuário contratar o seguro habitacional independentemente. A comprovação da cobertura exige tão-somente a apresentação da respectiva apólice, o que, aliás, pode condicionar a própria validade do contrato de mútuo, de maneira a garantir que o negócio não se perfectibilize sem a efetiva contratação do seguro habitacional. - Também inexistente ofensa à cláusula securitária, visto que não é a contratação do seguro que está sendo facultada, mas apenas a escolha da seguradora. - Não se vislumbra, portanto, nenhum óbice a que o mutuário celebre o seguro habitacional com a seguradora que melhor lhe aprouver, desde que a apólice apresente as coberturas exigidas pela legislação do SFH. - Forte em tais razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial. Ac. de 19-08-2008 DJ de 03-09-2008 (Reg. nº 2005/0208075-5) Arquivo do EMFOR, STJ/N 7263 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2008. Ano

LX. Nº 719 jeam

EMENTA

A despeito da aquisição do seguro ser fator determinante para o financiamento habitacional, a lei não determina que a apólice deva ser necessariamente contratada frente ao próprio mutuante ou seguradora por ele indicada. - Ademais, tal procedimento caracteriza a denominada "venda casada", expressamente vedada pelo art. 39, I, do CDC, que condena qualquer tentativa do fornecedor de se beneficiar de sua superioridade econômica ou técnica para estipular condições negociais desfavoráveis ao consumidor, cerceando-lhe a liberdade de escolha.