

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

Recurso REsp 3.714
Tribunal STJ

AQUISIÇÃO DE MAIS UM IMÓVEL — RECEBIMENTO DOS PRÊMIOS - VALIDADE DO CONTRATO

RESUMO

- No REsp 3.714, o Sr. Ministro WALDEMAR ZVEITER, em seu voto de relator, disse o seguinte reportando-se a voto proferido, no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro na AC - 926/88: "De salientar, ainda, que a Lei nº 4.380, ao dispor que não poderão adquirir imóveis, objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro de Habitação, as pessoas que já foram proprietárias de imóveis residencial na mesma localidade (art. 9º parágrafo 1º) diz com o próprio financiamento. Desde que concedido, ainda que mesmo por liberalidade, independentemente da venda do imóvel já de sua propriedade, como adquirente da habitação formulada pelo SFH, o financiado contratou seguro de vida de renda temporária, nas condições fixadas pelo BNH, integrando obrigatoriamente, o contrato de financiamento (art. 14). A expressão integrará o contrato de financiamento não significa que não serão cobertos os riscos discriminados nas condições da apólice de concedido o financiamento com desobediência nas aplicações do SFH. Tal hipótese não está entre os riscos excluídos. Só aquilo que interferisse quanto ao risco, agravando-o, é que poderia liberar a seguradora do contrato. A questão de ter ou não ter o mutuário outro imóvel diz respeito ao agente financeiro, que deve obedecer o critério de prioridade social nas aplicações do Sistema Financeiro de Habitação. A seguradora contratou responder pelos riscos de morte ou invalidez. As consequências de haver o financiado descomprido a exigida venda do imóvel de que já era proprietário apenas interessariam ao agente financeiro ou ao próprio BNH, e não à seguradora. Pelos riscos cobertos, desde que em vigor o contrato de seguro, quando da morte do segurado, responde a seguradora." - - Com a vênua devida ao Sr. Ministro CLÁUDIO SANTOS, o meu pensamento, quanto ao tema em foco, coincide com o dos Srs. Ministros GUEIROS LEITE e WALDEMAR ZVEITER. - De fato, a Lei nº 4.380, de 21-8-64, veda, no art. 9º, parágrafo 1º, a aquisição de mais de um imóvel pelo sistema financeiro da habitação. Trata-se, ao que também creio, de norma destinada ao sistema em si, no que tem a ver com o financiamento vincula o mutuário ao agente financeiro, isto é, detectada, por este, a contravenção, cabe-lhe agir executando o contrato. Diverso, porém, o caso da seguradora. É que o contrato de seguro dispõe sobre segurado e segurador. - Eis a sua definição, conforme o art. 1.432 do Cód. Civil: "Considera-se contrato de seguro aquele pelo qual uma das partes se obriga para com a outra, mediante a paga de um prêmio, a indenizá-la do prejuízo resultante de riscos futuros, previstos no contrato." Observou o notável CLÓVIS BEVILAQUA: "A definição legal do contrato de seguro é satisfatória. O fim desse contrato é proporcional ao segurado indenização pelos prejuízos provenientes do sinistro sofrido. Para esse efeito associam-se o segurado e o segurador. O primeiro contribuiu com os seus prêmios e o segundo indenizar-lhe-á os prejuízos resultantes dos riscos previstos no contrato" ("Código Civil", vol. V., 1954, pág. 147). Ora, se a seguradora recebeu o prêmio, como, na espécie, veio a receber, cabe-lhe agora, ocorrido o sinistro, cumprir a sua parte, afastada aqui a hipótese de má-fé do segurado. Ac. de 20-11-1990 DECLARAÇÃO DE VOTO VENCEDOR DO MINISTRO GUEIROS LEITE: "... Não posso afirmar, em sã consciência, que apenas o primeiro financiamento seria saldado pelo seguro. Isto porque a hipótese do art. 9º, parágrafo 1º, da Lei nº 4.380/64, não está entre os riscos excluídos. A seguradora contratou responder pelos riscos de morte ou invalidez, sendo irrecusável a cobertura da amortização extraordinária, zerado o saldo devedor teórico em dinheiro e o saldo devedor teórico em UPCs. Não posso avançar julgamento à base de mera simbiose da norma

financeira com a norma securitária, por mais que tal decisão aparente acercar-se da ética e ainda porque não está a seguradora sub-rogada no direito e ação que tenha o agente financeiro para legitimar-se por este à declaração de ineficácia de compra e venda de imóvel, por via oblíqua, em ação ordinária sobre validade de contrato de seguro. As relações jurídicas são diversas e autônomas. A compra e venda subsistirá até ser tornado sem efeito, judicialmente se for o caso. E o contrato de seguro, também. Estas duas realidades são inquestionáveis e não poderia o julgador fazer tabela rasa de uma para decidir a outra. A justificação estaria, para o eminente relator no texto do a

EMENTA

A Lei nº 4.380/64, ao impedir, no art. 9º, parágrafo 1º, a aquisição de mais de um imóvel pelo SFH, diz com o sistema em si, no que tem a ver com o financiamento; vincula o mutuário o agente financeiro. Diversa, porém, a relação entre segurado e segurador: recebido, pelo segurador, o prêmio, cabe-lhe, ocorrida a morte do segurado, cumprir a sua parte, quitando os débitos pendentes.