



STJ confirma validade de contrato de gaveta de casal

A 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu, por unanimidade, a validade do chamado contrato de gaveta. O entendimento foi o de que se a transferência do imóvel financiado, mesmo que feita sem o consentimento do agente financiador, já se consolidou com o pagamento de todas as prestações previstas no contrato, não é possível sua anulação.

A Turma manteve decisão anterior do ministro Humberto Gomes de Barros, que acatou a teoria do fato consumado e reconheceu a validade do contrato. O ministro entendeu que no caso há falta de interesse jurídico dos agentes financeiros, que se mantiveram inertes enquanto durou o prazo do financiamento.

A questão foi analisada em recurso da Caixa Econômica Federal e do Unibanco. A Turma ressaltou que é nula a transferência de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação sem o conhecimento e a participação no negócio do agente financeiro. Mas, no caso de o financiamento já ter sido integralmente pago, não há prejuízo ao agente financeiro e pode-se reconhecer a validade do contrato.

Segundo o site do STJ, em 1981, Inácio Lotário Blauth e sua mulher procuraram o Unibanco com um pedido de financiamento habitacional, que foi recusado por falta de renda suficiente. Com a negativa do banco, um parente celebrou o contrato em seu nome, comprometendo-se a transferir depois a eles todos os direitos sobre o imóvel. Assim foi feito, e o casal pagou todas as 180 prestações mensais previstas no contrato — a última quitada em abril de 1997.

Terminado o financiamento, entraram com pedido para que o saldo devedor do imóvel fosse transferido para o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). O pedido foi negado com o argumento de que o Unibanco não celebrou contrato nenhum com os mutuários, não sabia do negócio e a transação realizada implicou fraude ao Sistema Financeiro da Habitação.

Ao garantir a transferência do imóvel ao casal, o ministro Humberto Gomes de Barros, relator do processo na época, afirmou que o Judiciário não pode onerar o cidadão, quando se tratar de uma situação fática já consolidada pelo tempo. No caso específico, alegou o ministro, não houve qualquer prejuízo ao agente financeiro, já que todas as prestações foram pontualmente pagas. E estava expressamente previsto no contrato que o eventual saldo devedor existente ao final do financiamento seria integralmente coberto com os recursos do FCVS.

Resp 355.771

Date Created

07/06/2004