

Contratos do SFH estão sujeitos ao Código do Consumidor

Os contratos de adesão do Sistema Financeiro de Habitação estão sujeitos às regras do Código de Defesa do Consumidor. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. A relatora da questão, ministra Nancy Andrighi, considerou também que o Ministério Público é parte legítima para defender os mutuários.

A decisão beneficia mais de mil famílias de mutuários de baixa renda do Ceará, que compraram imóveis populares nos conjuntos residenciais Jurupari I e II, em Fortaleza, financiados pela Caixa Econômica Federal com recursos do SFH. A informação é do site do STJ.

Em 2001, o Ministério Público Federal ajuizou Ação Civil Pública contra a Caixa. Os mutuários alegaram que o banco superfaturava os imóveis. Para defender os moradores, o MPF pediu que a Caixa se abstivesse de retomar os imóveis populares dos devedores, pelo menos até que fosse realizada perícia para apurar o valor real das residências.

O Ministério Público Federal sustentou que o material utilizado na construção das casas foi de péssima qualidade, muito abaixo do padrão ajustado nos contratos. Ainda assim, a Caixa cobrou valor final excessivo dos imóveis, o que desencadeou inadimplência em série.

Os procuradores também afirmaram que, por causa das altas parcelas, os moradores foram obrigados a sair de suas casas e os que permaneceram são pressionados a renegociar a dívida.

A 5ª Vara do Ceará acatou o pedido do MPF e garantiu que os moradores continuassem em suas casas até a realização da perícia para apuração do valor de mercado. A Caixa levou a questão ao Tribunal Regional Federal da 5ª Região com o argumento de que o Ministério Público não tem legitimidade para ajuizar ação com o objetivo de baixar o preço de patrimônio público e impedir que a instituição disponibilize imóveis para fins sociais.

Para a Caixa, não é dever do MPF defender invasores de imóveis pertencentes ao patrimônio público, o que prejudica todo um sistema que cumpre sua função social de financiamento à moradia dos menos necessitados.

Os desembargadores federais acolheram o recurso da Caixa e suspenderam a decisão de primeira instância. Para o TRF-5, o que está em jogo, no caso, são cotas individuais de expressiva repercussão econômica, suficiente para suscitar o interesse de cada um em defender seus próprios interesses, sem necessidade de amparo por parte do Ministério Público.

No recurso ao STJ, o MPF alegou violação a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor e a artigos da Lei Complementar 75, de 1993. A ministra Nancy Andrighi entendeu estar evidente a existência de interesse social relevante, capaz de justificar a legitimidade do MPF para propor a ação.

O STJ acolheu o recurso para reconhecer a legitimidade do Ministério Público Federal para propor Ação Civil Pública em defesa dos mutuários do Sistema Financeira de Habitação e definiu que os contratos

estão sujeitos às regras legais que amparam os direitos do consumidor.

REsp 635.807

Date Created

16/05/2005