
Venda casada de imóvel e seguro habitacional é ilegal

Apesar do seguro habitacional ser obrigatório por lei no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o mutuário não é obrigado a contratar esse seguro da mesma entidade que financia o imóvel ou da seguradora por ela indicada. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que acolheu pedido da mutuária Valéria Batista Fortes contra a Caixa Econômica Federal.

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, manteve o entendimento do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (DF), para o qual obrigar a aquisição do seguro no mesmo agente que financia o imóvel caracterizaria “venda casada” — condicionamento ilegal de venda de bem ou serviço à compra de outros itens.

Valéria Batista ajuizou ação contra a Caixa Econômica Federal (CEF) para a revisão de contrato de mútuo, pedindo a substituição do reajuste pela TR (Taxa Referencial) pelo INPC, a aplicação correta dos valores do seguro habitacional e o direito de escolher o seguro habitacional que melhor lhe conviesse. O TRF-1 concedeu apenas o direito de buscar o contrato de seguro no mercado.

O TRF-1 considerou que a Taxa Referencial seria um índice válido para a correção de valores do contrato de mútuo e que a Resolução 1.278 de 1998 do Banco Central determina que o abatimento do valor da prestação deve ocorrer depois de atualizado o saldo devedor.

A CEF recorreu ao STJ. Alegou haver dissídio jurisprudencial sobre o tema. Alegou também que a vinculação do seguro habitacional seria uma maneira de manter o sistema habitacional estável. A mutuária afirmou que haveria violação dos artigos 2º, 3º, 47 e 51 do Código de Defesa do Consumidor, que definem o mutuário como consumidor e determinam a interpretação das cláusulas e possibilitam a qualificação de cláusulas abusivas.

Em seu voto, a ministra Nancy Andrighi considerou que o seguro habitacional é vital para a manutenção do SFH, especialmente em casos de morte ou invalidez do mutuário ou danos aos imóveis. O artigo 14 da Lei 4.380/64 e o 20 do Decreto-Lei 73/66, inclusive, tornaram-no obrigatório. “Entretanto, a lei não determina que o segurado deva adquirir o seguro do fornecedor do imóvel”, destacou.

A ministra considerou que esse fato seria uma venda casada, prática vedada pelo artigo 39, inciso I, do CDC. A relatora disse, ainda, que deixar à escolha do mutuário a empresa seguradora não causa riscos para o SFH, desde que ele cumpra a legislação existente. Por essa razão, a ministra não conheceu do recurso ajuizado pela CEF.

REsp 804.202

Date Created

22/08/2008