

STJ aplica eficácia contratual em contrato com a CEF

A 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça aplicou a teoria da eficácia contratual em relação a terceiros em uma ação envolvendo a Caixa Econômica Federal e um mutuário do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). É a primeira vez que tal orientação é dada pelo STJ em contratos administrativos. A Turma negou o Recurso Especial da Caixa contra decisão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região.

De acordo com o processo, foi fechado um contrato de mútuo habitacional entre o mutuário e a Terra Companhia de Crédito Imobiliário (Terra CCI), agente financeiro vinculado ao extinto Banco Nacional de Habitação (BNH). O imóvel foi vendido em 1989. Na escritura, ficou ressalvada a existência de caução hipotecária dada ao BNH pela Terra CCI, por meio de endosso em cédula hipotecária. Houve quitação antecipada do saldo devedor em 1991, com quitação passada por Terra CCI em 1997.

Só que a garantia real permaneceu sobre o imóvel, em favor da CEF, sucessora do BNH, por intermédio da Terra CCI. A credora original, Terra CCI, entrou com processo de liquidação extrajudicial e renegociou seus débitos com a Caixa Econômica. Nesse momento, fez-se expressamente ressalva quanto à existência de garantia real constituída sobre o imóvel primitivamente financiado ao mutuário.

A primeira instância declarou a ineficácia do negócio jurídico feito entre a CEF e a Terra CCI em relação a terceiros. O TRF-5 manteve a decisão. No STJ, o relator do caso, ministro Humberto Martins definiu que o antigo princípio contratual da eficácia relativas dos contratos “vem sendo mitigado pela doutrina brasileira, com base em novas construções teóricas francesas, ao exemplo da doutrina do terceiro cúmplice e da eficácia contratual em relação a terceiros. Com isso, cria-se uma esfera de proteção de terceiros em face de negócios jurídicos que lhes são aparentemente alheios”.

No caso, ressaltou o ministro, ao inovar suas obrigações, a CEF e a Terra CCI afetaram indevidamente os direitos dos mutuários. Para ele, “a oponibilidade da cessão de direitos (Terra CCI e CEF) deixa de atingir a eficácia dos terceiros, por conta da proteção jurídica hoje concedida pelo ordenamento às pessoas que se põem à margem de negócios que lhes são prejudiciais, como ocorreu no caso”.

Para o relator, “independentemente do teor da lei, a aplicação dos princípios relativos à proteção das relações jurídicas em face de terceiros é fundamento suficiente, ao lado da função social e da boa-fé objetiva, para impedir a responsabilização dos recorridos (mutuários)”. Segundo o ministro, “a oponibilidade da cessão de direitos (Terra CCI e CEF) deixa de atingir a eficácia dos terceiros, por conta da proteção jurídica hoje concedida pelo ordenamento às pessoas que se põem à margem de negócios que lhes são prejudiciais, como ocorreu na espécie”.

Com a decisão da Turma, os mutuários estão liberados da responsabilidade da garantia real originalmente firmada, especialmente porque já quitaram suas obrigações.

REsp 468.062

Date Created

25/11/2008