



Morte de mutuário quita compra de imóvel mesmo com atraso no seguro

Se o mutuário contratante de seguro de vida morre, o saldo devedor de contrato de compra e venda de imóvel fica automaticamente quitado. A cobertura securitária não cessa por causa de atraso no pagamento de prestação ocorrido enquanto o titular ainda estava vivo. As conclusões são da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que foi parcialmente favorável a um Recurso Especial de espólio contra a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP).

A Cohab ajuizou contra um casal de mutuários uma ação de rescisão contratual, de reintegração de posse e de perda das prestações pagas, alegando que eles deixaram de pagar as prestações de um imóvel no Jardim Rio Branco, na Capital, entre julho de 1989 e dezembro de 1993. As parcelas eram de R\$ 921,95 à época.

Com a morte do mutuário em 1991, a viúva considerou que o débito estaria liquidado pela cobertura securitária. No processo, ela alegou nulidade da citação, irregularidade na representação processual da autora, falta de documentos essenciais à propositura da ação e a improcedência dos pedidos.

Em primeira instância, o juiz da 10ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo foi favorável à empresa, afirmando que a citação foi suficiente para a constituição do casal em mora. Para ele, mesmo após a morte, o espólio não saldou as parcelas em atraso, não cabendo ao seguro o pagamento de débitos vencidos antes do óbito. “Caracterizado o inadimplemento, tem a autora direito à rescisão contratual e à retomada do bem”, afirmou.

Após examinar a apelação, o Tribunal de Justiça paulista confirmou a sentença, afirmando direito à indenização consistente em valores de aluguéis no período em que o imóvel foi ocupado. “Hipótese em que o falecimento do comprador não quitou o saldo devedor relativo à compra do imóvel, uma vez que anteriormente a este fato havia diversas prestações vencidas e não pagas”, diz a decisão. “Correto o reconhecimento do direito da autora de ser indenizada pelo tempo em que ficou sem dispor da coisa”, acrescentou.

No Recurso Especial para o STJ, a defesa alegou que a sentença e o acórdão excederam os limites formulados no pedido, ao condenar os réus ao pagamento de indenização à autora no valor de aluguéis mensais pelo tempo de ocupação indevida do imóvel. Afirmou, ainda, que a perda total das parcelas pagas é vedada pelos artigos 51, inciso II, 53 e 54 do Código de Defesa do Consumidor e artigo 924 do Código Civil. A defesa acrescentou, também, que, diante da contratação de seguro de vida, o saldo devedor do contrato estava quitado com a morte do contratante.

O recurso foi parcialmente provido pela 4ª Turma. “Entendo que, quando da morte do segurado, conquanto estivesse em atraso nas prestações, este não estava constituído em mora, razão pela qual os herdeiros faziam jus à cobertura securitária”, considerou o ministro Luiz Felipe Salomão, relator do caso. “Diante do acolhimento da tese recursal relativa à cobertura securitária, resta prejudicada a análise das questões pertinentes ao julgamento ultra petita, bem como à perda das parcelas pagas”, concluiu o



relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

[Resp 403155](#)

Date Created
01/07/2009