

Quem compra imóvel por contrato de gaveta não pode mover a ação

Quem adquire imóvel por meio do chamado contrato de gaveta não tem legitimidade para requerer a revisão de cláusulas ou qualquer um dos direitos do mutuário original. Com esse entendimento, a 5ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região (RJ e ES) manteve a decisão de primeira instância que negou o pedido de um homem para anular a ação extrajudicial movida pela Caixa Econômica Federal que resultou no leilão do imóvel que comprara nessa condição.

O autor adquiriu o imóvel de um mutuário do Sistema Financeiro de Habitação sem a anuência do banco. Para o colegiado, quem adquire imóvel financiado por meio de cessão de direitos e obrigações, sem o conhecimento da instituição financeira, torna-se um cessionário ou gaveteiro e é parte totalmente desconhecida para esse agente financeiro. Por isso, não tem legitimidade ativa para requerer a revisão das condições ajustadas ou pleitear, em nome próprio, direito que seria do mutuário original.

O desembargador Marcus Abraham, que relatou o caso, destacou que o cessionário só tem legitimidade ativa quando o contrato originário possui a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e o contrato de cessão foi firmado até 25 de outubro de 1996. “São condições cumulativas. No caso dos autos, o contrato não possui a cobertura do FCVS, o que de pronto afasta a legitimidade do autor, ainda que a promessa de compra e venda tenha sido firmada em 26 de fevereiro de 1993”, destacou.

Segundo o relator, a alegação do autor de que pagou todas as parcelas do prazo regulamentar do contrato, mas que não teria apresentado os recibos porque não fora notificado da dívida que levou à execução do imóvel, não é causa de anulação da cobrança pela Caixa. É que o agente financeiro tem a obrigação de notificar o mutuário original, e não o cessionário ou um possível ocupante do imóvel, mesmo nos casos dos chamados contratos de gaveta.

“Por certo, a Lei 10.150/2000 alterou os critérios para a formalização da transferência de financiamentos, mas isso não implica que reconheceu incondicionalmente toda e qualquer subrogação”, afirmou o relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TRF-2.*

Processo 0046066-49.2012.4.02.5101

Autores: Redação ConJur