



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0001113645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0011707-19.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante FRANCISCO ORTEGA DIAS, é apelado CAIXA SEGURADORA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO (Presidente sem voto), JAIR DE SOUZA E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 20.486

Apelação n. 0011707-19.2023.8.26.0564

Origem: 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Juiz(a): Dr(a). Mauricio Tini Garcia

Apelante(s): FRANCISCO ORTEGA DIAS

Apelado(s): CAIXA SEGURADORA S/A

OBRIGAÇÃO DE FAZER - SEGURO HABITACIONAL – Autor que pretende seja a ré condenada a quitar integralmente o saldo devedor que recai sobre o imóvel descrito na petição inicial, cuja aquisição foi contratada por sua filha, ora falecida, juntamente com o cônjuge desta à época – Participação dos mutuários no pagamento das prestações do financiamento calculada, em razão da renda mensal, como sendo de 70,76% do cônjuge varão, e 29,24% da filha do autor – Divórcio do casal posterior ao contrato que ensejou a partilha do bem, relegado com exclusividade à cônjuge virago, que por mais de 7 anos pagou sozinha a parcela devida, até a data de seu falecimento em 2021 – Demandante que se insurge contra a pretensão da ré de quitar apenas 29,24% do débito, parcela correspondente ao sinistro morte da mutuária virago – Sentença de improcedência - Recurso do autor – Provimento – Negativa de quitação integral do saldo devedor que equivaleria ao reconhecimento de direitos do ex-marido sobre o bem, em contraponto à partilha, a gerar insuperável insegurança jurídica – Autor, herdeiro da mutuária, ademais, a quem competiria assumir o saldo devedor, situação que justamente visa a quitação securitária após a morte do titular do contrato impedir, ausente evidência tenha ele, herdeiro, condições de assim fazê-lo – Demandada, ademais, que não trouxe aos autos prova de fato que contraindique a formalização, ainda que tardia, da regularização da cessão de direitos resultante da partilha - Mutuária que embora tenha figurado como responsável pelo pagamento de apenas 29,24% do preço do bem, pagou, por inúmeros anos, 100% das prestações acordadas, a abarcar a parcela que cabia ao outro mutuário – Necessidade de prestígio à boa-fé objetiva, ausente, ademais, demonstração de que a assunção do débito por apenas um dos membros do casal geraria prêmio maior a ser pago mensalmente – Honorários pela ré - **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por FRANCISCO ORTEGA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DIAS em face de CAIXA SEGURADORA S/A, objetivando a condenação da ré em obrigação de fazer, consistente na quitação do saldo devedor do imóvel financiado descrito na petição inicial.

Deduz, para tanto, ser o único herdeiro da falecida mutuária Silvana Machado Ortega, que juntamente com o ex-marido, Alexandre Polli, firmaram compromisso de compra e venda de imóvel, contraindo, para tanto, empréstimo com garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel junto à Caixa Econômica Federal, ocasião na qual se tornaram também segurados da ré.

Pelo valor tomado, de R\$ 280.000,00, respondia a renda da filha Silvana por 29,24%, ao passo em que Alexandre ficou responsável por 70,76%, conforme declinado no contrato de financiamento. Os mesmos percentuais ditam, conforme cláusulas da avença, a quitação pela qual responsável a ré em caso de morte ou invalidez dos contratantes.

Quando do divórcio do casal de mutuários, houve a partilha dos bens e direitos amealhados por ambos no curso do casamento, quando então ficou estabelecido que 100% dos direitos sobre o imóvel caberiam a Silvana, com exclusividade. Assim, a filha passou a pagar as prestações para a aquisição do bem sozinha.

Silvana, contudo, faleceu em 25/09/2021, pelo que os direitos sobre o imóvel se transmitiram ao autor, único herdeiro desta.

Nesse contexto, relata o demandante ter pleiteado à Caixa Econômica Federal e à ré a quitação integral do saldo devedor do imóvel, ocasião na qual a ré concordou tão somente com a quitação de 29,24%, parcela que nos termos do contrato cabia à Silvana.

Ajuizou a presente ação, na qual pede seja a seguradora compelida a custear todo o saldo devedor, vez que era Silvana quem vinha pagando sozinha pelo financiamento.

Sobreveio sentença de improcedência, condenado o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autor ao pagamento das custas e despesas processuais, mais honorários de 10% sobre o valor da causa, observados os benefícios da justiça gratuita vigentes em favor deste (fls. 404/406)

Apela o autor, sustentando, em síntese, que a obrigação da ré tem por base o valor do saldo devedor do imóvel, pouco importando quem seja o mutuário. Assim, eventual ausência de comunicação da alteração da composição da renda interessaria apenas, se o caso, à Caixa Econômica Federal, bastando à seguradora que tenha o valor do prêmio sido mensalmente pago, o que é a hipótese dos autos. Insiste na procedência da pretensão (fls. 418/428).

Recurso processado e respondido a fls. 432/438.

É o relatório.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por Francisco Ortega Dias contra Caixa Seguradora S/A, na qual postulou a quitação integral do financiamento imobiliário contratado por sua filha - ora falecida - de quem é o único herdeiro.

Explicou que a contratação da aquisição do bem se deu em 23/6/2014, quando a filha, Silvana Machado Ortega, em conjunto com o então esposo, Alexandre Polli, firmou com a Caixa Econômica Federal "*instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia pelo sistema do SFH*", pelo qual tomaram empréstimo de R\$ 280.000,00, para pagamento no prazo de 420 meses, tratando-se o imóvel da própria garantia do pagamento da operação.

Consoante os cálculos da CEF e com base no valor da renda mensal média de ambos, Alexandre Polli ficou responsável financeiro por 70,76% do empréstimo e Silvana, 29,24%.

Por sua vez, tais percentuais, representativos da participação hipotética dos contratantes na quitação do mútuo, nos termos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Anexo I do contrato (“Proposta, Opção e demais condições para a vigência do seguro”), determinam obrigações assumidas também pela ré:

“(...) Na qualidade de DEVEDORES do contrato de financiamento supra, declaramos ter:

3) Ciência que: (...) b) para pagamento de indenização securitária MIP – Morte e Invalidez Permanente – serão considerados os percentuais de participação no pagamento da parcela que consta no quadro resumo do financiamento supra;” (fl. 51, 'in verbis').

Ocorre que em 17/12/2014 os então cônjuges se divorciaram, ocasião na qual partilharam os bens adquiridos na constância do casamento.

Os direitos sobre o imóvel, assim, passaram a ser titularizados por Silvana, que embora não tenha comunicado tal fato à Caixa Econômica Federal ou à ré, passou a arcar sozinha com o valor da prestação mensal devida em razão do contrato, até 25/09/2021, quando faleceu.

“(...) por ocasião do seu inventário, foi verificada a irregularidade na 'formalização' do financiamento, tendo em vista o não registro perante o competente cartório de imóveis da assunção integral do pagamento das prestações contratadas, face à ausência de concordância do agente financeiro.” (fl. 06, 'in verbis').

Destarte, o autor compareceu à Caixa Econômica Federal munido da escritura do divórcio da mutuária e certidão de óbito desta, e pediu a integral quitação do empréstimo, o que lhe foi negado, sobre o argumento de que não houve anuência dos demais contratantes quanto à transferência da responsabilidade do pagamento para Silvana, de forma que a quitação se limitaria ao percentual estampado no contrato.

Pois bem.

O recurso comporta provimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Primeiramente, anota-se ser incontroversa a contratação da aquisição do imóvel pelo casal Silvana e Alexandre, bem como o divórcio, com partilha dos bens e direitos amealhados na constância do casamento, o que foi formalizado extrajudicialmente, nos termos da escritura juntada às fls. 54 e seguintes, que a respeito do imóvel previu:

“10.2 – À segunda outorgante e reciprocamente outorgada caberá a totalidade (100%) dos direitos de devedora fiduciante sobre o imóvel descrito no item 9.1, que importa no valor de R\$ 135.260,08, sendo que esta passará doravante a figurar isoladamente como devedora, arcando com as prestações junto ao credor fiduciário. (...)” (fl. 56, 'in verbis').

Também é factual que Silvana faleceu em 25/09/2021 (fl. 20) e que não deixou filhos, constando o autor, genitor desta, como seu único herdeiro (fls. 21/27).

Por fim, não nega o autor que a filha e o ex-cônjuge desta jamais comunicaram a Caixa Econômica Federal ou à Caixa Seguradora (ré) a respeito da cessão dos direitos sobre levada a efeito quando da partilha extrajudicial dos bens do casal Silvana e Alexandre, o que assume, sendo incontroverso, ainda, que as prestações do imóvel sempre foram devidamente pagas, ausente em contestação a alegação de que haja prestações em aberto.

Considerado o presente cenário, cumpre ponderar que ao negar a quitação do integral do contrato de financiamento imobiliário, pelo qual pagou Silvana, de 12/2014 a 09/2021 **sozinha**, em razão justamente da partilha de bens, **equivaleria a reconhecer direitos residuais ao ex-esposo desta**, Alexandre, sobre o bem, vez que a parte que restaria “em aberto” equivaleria aos 70,76% do preço, parcela pela qual era ele originalmente responsável, nos termos do instrumento celebrado contra a CEF.

Tal situação, por evidente, geraria insuperável insegurança jurídica, vez que retiraria, de forma transversa, a eficácia da partilha de bens havida pelas partes, mediante o reconhecimento de que Silvana não se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tornou, senão face a Alexandre, a titular da integralidade dos direitos aquisitivos sobre o bem, o que faria restar em favor do 'ex' não apenas direitos sobre a coisa, mas obrigações.

A mais, tornaria o genitor da mutuária, o autor, responsável pelo pagamento do preço restante do imóvel, equivalente a 70,76% do saldo devedor, situação que justamente visa a quitação securitária impedir, qual seja, **que após a morte do(s) mutuário(s) passe a dívida para as mãos de terceiros, decorrência da abertura da sucessão**, os quais não necessariamente tem condições de assim fazê-lo.

Nesse contexto, cumpre reconhecer que:

a) a demandada não trouxe aos autos quaisquer elementos de fato ou de direito que contraindiquem a formalização, ainda que tardia, da cessão de direitos resultante da partilha, vez que é factual que embora no contrato originário Silvana tenha figurado como responsável pelo pagamento de apenas 29,24% do preço do bem, pagou, por mais de 7 anos, 100% das prestações acordadas;

b) não foi juntada, ainda, demonstração por parte da ré de que a cobertura securitária oferecida em favor do casal e no novo cenário, no qual devedora apenas Silvana, ocasionaria valor de prêmio diverso, o que competia à ré fazer conquanto fato modificativo / extintivo da pretensão autoral.

Por fim, não se vislumbra, na hipótese, má-fé quer por parte de Silvana, quer do autor, sendo factual que a mutuária, ao que tudo indica, pretendia mesmo pagar sozinha pela integralidade do financiamento, o que vinha fazendo, até sua eventual quitação, tendo, contudo, sido acometida por fatalidade antes de assim o fazer, a qual comporta cobertura.

E uma vez que há prova de que Silvana vinha custeando a parte própria do financiamento, mais a parte do ex-cônjuge, faz jus à cobertura securitária proporcional a ambas as cotas, o que deve ser reconhecido.

Inverte-se o ônus do pagamento das verbas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sucumbenciais, inclusive relativamente à verba honorária.

Do exposto, **dou provimento** ao recurso.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora