

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

LEI COMPLEMENTAR Nº 70/91

Julgado em

21/09/1981

DEVER DOS AGENTES FINANCEIROS QUE TRANSFEREM ENTRE SI CONTRATOS

RESUMO

- ... O Autor, integrante do Sistema Financeiro de Habitação, como consta da inicial, é sucessor de Verba S.A. - Crédito Imobiliário e esta última adquiriu do Banco Halles, em liquidação, o conjunto residencial Jardim Cruzeiro do Sul, em 25-10-74 (...), comprado, por sua vez, de Monthab S. A., por escritura de 27-10-73 (...), todos agentes financeiros do BNH. - Entretanto, Monthab S. A., por escritura de 01-12-69, havia vendido aos Apelantes o apartamento que ocupam, venda também como agente do BNH (...). O imóvel encontrava-se cedido em 1ª hipoteca ao BNH e em 2ª hipoteca à COPEG. - Os apelantes vinham pagando mensalidades devidas (...) e ante a insolvência dos vendedores dirigiram-se ao BNH (...) que tratou de orientá-los. - Contestada a ação destinada a despejá-los, chamaram à Autoria os credores hipotecários BNH e BANERJ, porém o Doutor Juiz proferiu a sentença sem apreciar o chamamento. - Especificaram provas (...) e o Doutor Juiz não as acolheu. Apelaram e pedem a improcedência da ação. - A propriedade imobiliária, objeto desta demanda, ao tempo da venda aos Apelantes, estava já vinculada ao BNH por contrato de 04-01-68, que comprara cédulas hipotecárias emitidas de acordo com o Decreto-Lei nº 70, de 21-11-66 (...). - Como se vê, todas as operações giraram no âmbito do Banco Nacional de Habitação do qual o autor e antecessores são agentes e em que as operações de venda de terrenos para construções e transferências de imóveis ficam sujeitos à permissão prévia daquele Banco, nos termos do art. 39 § 1º e 2º da Lei nº 4.380, de 21-08-64, que instituiu o Sistema Financeiro da Habitação. - Esta condição de agentes financeiros do BNH e com essas limitações legais elimina o caráter de terceiros nas operações tanto que a Lei nº 5.741, de 01-12-71, que dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação em seu art. 11 dispôs: "ficam dispensadas de averbação no Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida, realizadas em operações do Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21-08-1964, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares, ou em cédulas hipotecárias". - Essa proteção aos contratos de aquisição visa a evitar situações trágicas como as destes autos em que o adquirente de apartamento posto à venda por agente financeiro, venha a ser, mesmo depois de pago, transferido para outro agente financeiro e lançado o adquirente na rua da amargura, vítima de conluio entre agentes financeiros, como ocorria antes da implantação do Sistema Financeiro da Habitação. - A função social da propriedade dentro do referido Sistema adquiriu feição nova que para os agentes financeiros do BNH, não se rege pelas normas isoladas do Código Civil de 1916. O agente financeiro, adquirente de incorporações de outro agente, assume os encargos e assegura ao comprador da casa própria a estabilidade que deve existir num país civilizado aos que agem de boa fé. - Dentro desses conceitos, o Apelado não pode considerar o contrato "res inter allos acta", ignorá-los e obrigá-los a comprar novamente sua moradia. Teria de recebê-lo no estado em que foi transmitido pela empresa Monthab S. A. - Assim, dá-se provimento ao recurso para julgar improcedente a ação. Julgado em 22-09-1981 Arquivo do EMFOR, TJ/1.003 EMFOR 419

EMENTA

Os agentes financeiros que transferem entre si incorporações estão obrigados a respeitar os contratos de aquisição de casa própria hipotecada ao BNH, independente de registro imobiliário desses contratos instituídos dentro do Sistema Financeiro de Habitação.