

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ

MUTUÁRIO DEVEDOR DE DOIS FINANCIAMENTOS — SE É POSSÍVEL

RESUMO

- ... propôs ação sumaríssima contra o Banco Safra S/A (fl.) - O MM. Juiz de Direito Dr. Luís Antônio Ganzerla julgou o pedido procedente, destacando-se na sentença os seguintes trechos: "... não negou o autor que possuía dois financiamentos pelo Sistema Financeiro da Habitação e nem que o realizado com o banco-réu se tratava do segundo financiamento" (fl.). "... o Banco Central baixou a Circular nº 1.950, de 26-04-91, em que se estabeleceu que somente o primeiro financiamento é que poderia utilizar o benefício de liquidação antecipada do financiamento, tomando-se por base os valores das prestações. Os demais financiamentos existentes, dentro do Sistema Financeiro da Habitação, obtidas pela mesma pessoa, somente poderiam efetuar a liquidação antecipada, com base na metade do valor existente do saldo devedor, devidamente corrigido. Resta claro que o Sistema Financeiro da Habitação, que foi criado, justamente, para facilitar a aquisição da casa própria, não poderia prever determinadas situações, como a obtenção, por mutuário, de outros financiamentos, dentro do mesmo sistema, ainda que em localidades diversas. E o espírito da Lei nº 8.004/90, à evidência, visou beneficiar aquele mutuário que possuísse apenas um só imóvel, tanto que não contemplou a hipótese de um segundo financiamento (fl.)." - A Egrégia Terceira Câmara Especial de Janeiro/94 do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, Relator o eminente Juiz Sousa Oliveira, reformou a sentença (fls.). - Lê-se no julgado: "O apelante efetuou o pagamento em 02-10-90 constando do recibo (fl.), o seguinte: "Valor referente a liquidação antecipada do Saldo Devedor decorrente de financiamento conforme contrato nº 2.840.1.7. Saldo Devedor desenvolvido de acordo com a regulamentação em vigor e desconto concedido na forma dos parágrafos 1º e 2º do Artigo 5º da Lei nº 8.004 e Circular nº 1.811/90 (o sublinhado é do texto original)." - Está claro, portanto, que, na data do pagamento (02-10-90), imperava aquela legislação (o negrito é do texto original). - A Circular nº 1.950, na qual se baseou a r. sentença para indeferir a pretensão, foi expedida em 26-04-91 (fl.), mais de seis meses depois daquela quitação (fl.). "O autor fez exatamente como determina a Lei e a Circular nº 1.811, do Banco Central, cumprindo ressaltar que a lei não discriminou, nem estabeleceu que a antecipação seria apenas para os mutuários que tivessem um único financiamento. Qualquer interpretação neste sentido é mera ilação, sabido que o intérprete não pode acrescentar aquilo que o legislador não disse expressamente. Se, como afirmou o ilustre Juiz sentenciante, "Resta claro que o Sistema Financeiro da Habitação, que foi criado, justamente, para facilitar a aquisição da casa própria, não poderia prever determinadas situações, como a obtenção, por mutuário, de outros financiamentos, dentro do mesmo sistema", não menos verdade é que cumpria ao Agente Financeiro não efetuar o financiamento, ou financiamentos em desacordo com aquelas normas. Aqui, porém, a situação é outra. O recorrente cumpriu a legislação e antecipou a quitação do seu débito. "Circular do Banco Central editada posteriormente, não pode retroagir para alcançar o ato jurídico perfeito, sem descuidar que circular não pode derogar a Lei". (fl.). - Seguiram-se embargos de declaração (fls.), rejeitados (fls.). - Daí o presente recurso especial, interposto pelo Banco Safra S/A, com base no artigo 105, inciso III, letra "a", da Constituição Federal, por violação dos artigos 8º e 9º da Lei nº 4.380, de 1964, bem assim do artigo 24 da Lei nº 8.004, de 1990 (fls.). DO VOTO - Artigos 8º e 9º da Lei nº 8.004, de 1964: As razões do recurso especial sustentam que o acórdão recorrido "violou os arts. 8º e 9º da Lei nº 4.360, de 1964, na medida em que reconhece o direito do recorrido à obtenção, mediante financiamento pelo SFH, de mais de uma casa própria, e com o agravante de ser no mesmo município." (fl.). - Nem as aludidas normas

legais foram prequestionadas, nem o Tribunal "a quo" decidiu a respeito do direito a um duplo financiamento no mesmo município, e sim, sobre o direito do mutuário de liquidar, antecipadamente, o saldo devedor de dois financiamentos na forma da legislação vigente à época do pagamento. - A um, porque, na data do pagamento, a Circular nº 1.950, de 1991, do Banco Central do Brasil, restringindo o benefício ao primeiro financiamento, só foi expedida "mais de seis meses depois daquela quitação" (fl.). - A dois, porque

EMENTA

Direito do mutuário de liquidar, antecipadamente, o saldo devedor de dois financiamentos na forma da legislação vigente à época do pagamento.