

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — PENHORA - SALDO DEVEDOR - ART. 1046/CPC - TERCEIRO DE BOA-FÉ - EXECUÇÃO - FINANCIAMENTO - ALIENANTE

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ FEDERAL DAª VARA DA COMARCA DE e sua mulher (qualificações), residentes e domiciliados na Comarca de, pelo advogado e procurador adiante assinado, inscrito na OAB sob nº, com escritório na Rua nº, na Comarca de, ("ut" o mandato), respeitosamente, nos termos da Lei, doutrina, jurisprudência e com fulcro nos artigos 1.046 e ss., do Código de Processo Civil, vêm, perante Vossa Excelência, para propor EMBARGOS DE TERCEIRO, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pessoa jurídica de direito público interno com sede na Comarca de e filial na Praça, na Comarca de, onde poderá ser citada na pessoa de seu representante legal, diante dos motivos seguintes. DOS FATOS 1) Conforme se infere dos autos sob nº de Ação Ordinária Cominatória, os embargantes são os legítimos proprietários do bem imóvel constituído pelo nº do Edifício, situado na Rua nº, na Comarca de, objeto do registro imobiliário, respeitada a hipoteca que existe em favor da instituição financeira, que é agente do Sistema Financeiro de Habitação. 2) A propriedade foi adquirida por escritura pública de compra e venda outorgada por, que sub-rogou aos embargantes todos os direitos e obrigações relativas ao contrato de financiamento e demais avenças firmado em data de .../.../..., com a pessoa jurídica embargada, que recusou a anuência expressa na escritura. 3) Baseando-se no contrato de mútuo existente com a alienante e sem acatar a sub-rogação do ônus real, a pessoa jurídica embargada ajuizou a execução de título extrajudicial sob nº contra a mutuária, exigindo o pagamento do saldo devedor antecipado por ela contratado. Assim, no processo de execução, foi efetivada a penhora e o depósito do imóvel de propriedade dos embargantes, procedendo-se aos demais atos processuais para a venda em leilão, que está designado para o próximo dia de 4) Os embargantes, portanto, têm direito, pretensão e ação contra a pessoa jurídica embargada, no sentido de impedir a venda em hasta pública do imóvel penhorado e avaliado por R\$, em data de .../.../..., porquanto são os legítimos proprietários e foram sub-rogados nos direitos e obrigações do contrato de mútuo e demais avenças firmado pela executada. DO DIREITO 1) A possibilidade jurídica do pedido, nestas circunstâncias, decorre da melhor exegese dos arts. 1.046 e seguintes do Código de Processo Civil, considerando-se que a compra e venda com sub-rogação de ônus real é válida e legal, consoante a norma dos arts. 292 e 293 da Lei de Registros Públicos (com a redação dada pela Lei 6.941/81), que derogou qualquer forma de vencimento antecipado da dívida e execução do contrato, na hipótese de alienação pelo mutuário do imóvel hipotecado, sem anuência do credor. 2) Ademais, a execução da pessoa jurídica, sem dúvida, esbarra no art. 122 do Código Civil, pois a cláusula que prevê o vencimento antecipado da dívida e a execução contratual é nitidamente potestativa e portanto, irrita, anulando a avença. Em recente decisão, o Tribunal de Justiça do Paraná, através da Egrégia 1ª Câmara Cível, em acórdão da lavra do Des. Otto Sponholz, acatou integralmente esse entendimento, concluindo que o imóvel hipotecado é de propriedade do mutuário e que o credor deve limitar seus direitos aos casos previstos no Código Civil (art. 1425), pois a hipoteca não torna inalienável o imóvel dado em garantia. 3) A sub-rogação do ônus real, nestas condições, deve ser respeitada em nome dos embargantes, pois a legislação especial do Sistema Financeiro de Habitação, na época da lavratura do contrato de mútuo e demais avenças admitia a simples transferência ao novo mutuário, sem qualquer refinanciamento do saldo devedor, como pretende a pessoa jurídica embargada, segundo se infere na ação ordinária cominatória, em andamento perante este Juízo Federal, e que depende de sentença final. 4) A modificação inserida na Lei nº 4.380/64, conforme a Circular 1.214/87, do Banco Central do Brasil e o Decreto-lei nº 2.406/88, no sentido

de admitir a transferência do contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação através de outro contrato afronta o princípio do direito adquirido, decorrente do ato jurídico perfeito e, assim, não pode atingir o contrato em exame, que foi firmado em data de/.../... Logo, a execução de título extrajudicial contra e a recusa da pessoa jurídica embargada em transferir o contrato originário ao