

CORREÇÃO MONETÁRIA

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

Recurso

ap .

AÇÃO MOVIDA CONTRA ESTE POR TERCEIRO ADQUIRENTE DE IMÓVEL FINANCIADO — CARÊNCIA DE AÇÃO - QUANDO SE DECRETA

RESUMO

- A consignação é fórmula de extinguir obrigações motivada por obstáculo não imputável ao devedor e que o impede de solver o débito pelas vias diretas. Funda-se na necessidade de proporcionar ao devedor solvente meios eficazes de liberar-se dos vínculos obrigacionais com o credor. Daí porque o aforamento da demanda consignatória está reservado para quem tenha qualidade para efetuar o pagamento e contra aquele que tenha também qualidade para receber tal pagamento. - É manifesto que a Ré não tem vínculo contratual com o autor, já que este adquiriu o imóvel através de pacto formalizado unicamente entre o autor e os primitivos adquirentes do imóvel, sem anuência da ré. Desta feita, o autor é carecedor desta ação consignatória movida contra a ré. - Mas, mesmo que assim não fosse, há que se considerar que os primitivos adquirentes do imóvel, antes da formalização da venda e compra, como todos os que se submetem ao Sistema Financeiro da Habitação tiveram que cumprir as normas e exigências do referido sistema. - Assim é que preencheram ficha de inscrição, apresentaram cadastro, comprovaram a existência de renda familiar compatível com o valor das prestações mensais, declararam ter conhecimento das normas de operação do Sistema Financeiro da Habitação, pagaram seguros, etc. e, por fim, assinaram um contrato, onde a cláusula 19ª estabelece a necessidade do consentimento da credora para venda do imóvel. - Inobstante isso, conforme declarado nos autos, não pretende e nunca pretendeu a Ré impedir que o imóvel seja vendido. O que ela quer, isto sim, é que por ocasião da venda e compra seja quitado o saldo devedor do financiamento ou que o novo adquirente refinance a dívida, sujeitando-se, evidentemente, às normas do SFH. - E isso está absolutamente correto porque "o financiamento com garantia hipotecária pelo SFH tem características próprias, sendo concedido mediante a satisfação de requisitos relacionados com condições personalíssimas dos beneficiários, como não deterem outros financiamentos pelo mesmo Sistema, nem serem proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial no local de seu domicílio; variando de acordo com as condições econômicas e a renda dos beneficiários e sua categoria profissional, exigidos seguros que levam em conta circunstâncias especiais em relação a cada beneficiário. Assim sendo, as transferências de financiamento se efetuam mediante a concessão de novo financiamento, e recálculo das prestações, nas condições estabelecidas pelo SFH, que devem ser obedecidas pelo agente financeiro. Por isso mesmo, os negócios celebrados por beneficiários de financiamentos que não obtiveram a anuência do agente financeiro implicam no vencimento antecipado do débito, pois não se pode obrigá-lo a receber as prestações de terceiros que não satisfaçam os requisitos exigidos para o financiamento" (ap. civ. 153.927-2, relatada pelo e. Des. MÍLTON COCCARO). - O que pretende o autor, contudo, é ficar mutuário da ré, sem se submeter às regras do SFH, o que não pode ser tolerado pelo Poder Judiciário, diante da justa reclamação do agente financeiro. Ac. de 22-12-1993 Revista dos Tribunais - Julho de 1994 - Vol. 705 - Pág. 106 EMFOR 555

EMENTA

É manifesto que o terceiro adquirente de unidade residencial financiada, que não teve o consentimento da credora hipotecária na venda, não tem vínculo contratual com esta, já que a aquisição do imóvel foi feita através de pacto formalizado unicamente entre o comprador e os primitivos adquirentes do imóvel. Desta feita, é o terceiro adquirente carecedor de ação consignatória movida contra a credora hipotecária.

