

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Recurso apelação 18.605/84
Relator DALTON COSTA

EXECUÇÃO — FALTA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES - EXONERAÇÃO DO DEVEDOR

RESUMO

- A questão fundamental para desate da presente lide consiste em definir se o processo e o direito das partes se rege pela Lei 5.741/71, com exoneração do executado da obrigação de pagar o restante da dívida, se não houver licitante na praça pública ou se pode obedecer ao rito da ação executiva regulada no CPC, de acordo com o art. 10 da mesma Lei 5.741/71. - A sentença apelada, da lavra do ilustre Dr. VALDIR CAVALCANTE considerou inadimplente o executado, por haver ele dado o contrato por rescindido e até oferecido a unidade imobiliária em dação em pagamento. Também entendeu que não se tratava de falta de pagamento das prestações, sim de inadimplemento global do contrato, por parte do devedor, e, consequentemente, dando direito à financeira de optar pelo processo executivo nos moldes do art. 10 da Lei nº 5.741/71. - Não tem razão a douta sentença. Não tem o credor, direito de exercitar a ação do art. 10 neste caso, livrando-se da incidência do art. 7º para poder executar o restante do patrimônio do devedor. - Esse direito à execução pelo CPC circunscreve-se conforme estatui o referido art. 10, à ocorrência de outra causa de rescisão, que não falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas. - Na espécie, essa outra causa de rescisão inexistente, quer à vista do contrato, quer à vista da Lei. Nenhuma cláusula contratual a prevê. E a Lei, por igual, não contempla outros motivos de rescisão, que não sejam a deterioração ou depreciação da coisa dada em garantia, a insolvência ou falência do devedor, o termo essencial, o perecimento da coisa e a desapropriação, todos relacionados no dispositivo supra citado do Digesto brasileiro. - Ora, se ocorreu vencimento antecipado da dívida, por previsão do Código Civil, art. 762; ou por cláusula contratual, a rescisão se está baseando na falta de pagamento das prestações. E neste caso terá de seguir o rito previsto no art. 2º da Lei 5.741 e submeter-se à regra do art. 7º da mesma lei, que tem um duplo caráter: material e procedimental. Ela impõe a adjudicação compulsória por parte do agente financeiro, porque pressupõe um direito substancial, do devedor, de exonerar-se da obrigação de pagar o restante da dívida. - Esse direito à exoneração, com a concomitante obrigação da financeira, de adjudicar o imóvel para si, faz parte do sistema de proteção ao financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro Habitacional. A norma em apreço, se de um lado representa atenção para com a empresa financeira, por outro lado protege o devedor, evitando que seu ingresso no SFH possa implicar em ruína patrimonial global. Os demais bens ficam preservados, eis que ocorrerá com a arrematação ou com a adjudicação, uma sua automática exoneração, quanto ao restante da obrigação. - Trata-se evidentemente de norma de ordem pública, cogente, imperativa, que não pode ser afastada pela vontade das partes. A execução não poderia seguir o procedimento comum, nem que as partes houvessem concordado nisto através de cláusula contratual, concordância, aliás, inexistente na espécie. - Julgando espécie semelhante, este Tribunal de alçada através da 8ª Câmara, acórdão unânime, Rel. DALTON COSTA, na apelação 18.605/84, assinalou: "Execução. Hipoteca relativa a empréstimo para a aquisição de casa própria, vinculado ao Sistema Nacional de Habitação. Se o Agente Financeiro opta pela execução judicial, terá que se conformar com o rito estabelecido pela Lei nº 5.741/71. "Reclamam os embargantes a decretação da nulidade do processo de execução, por ter o Juiz de 1º grau admitido o rito comum, ordenado CPC, quando na espécie, devem prevalecer as disposições da Lei 5.741/71. "Insustentável a sentença apelada cujo pecado maior foi dar de mão às normas que informam o Sistema Nacional de Habitação, enquadrando a hipótese no processo comum de execução de hipoteca disciplinado pelos dispositivos do Código de Processo Civil, quando a

incidência irrecusável é a da Lei 5.741/71. "Claro está que a realização dessa garantia só é possível se o processo de execução obedecer ao rito estabelecido pela Lei nº 5.741/71, cujo artigo 1º é inafastável pelo poder dispositivo das partes. " - O agente financeiro não podendo optar pela execução nos termos do art. 10 da Lei 5.741/71, quando se trate de não pagamento de prestações, há de conformar-se ao procedimento regulado no diploma legal acima referido, inclusive

EMENTA

Se a hipoteca é executada por motivo de falta de pagamento das prestações, não pode o agente financeiro isentar-se da obrigação de adjudicação compulsória, prevista no art. 7º da Lei 5.741/71, nem da correspondente exoneração do devedor quanto ao restante da dívida. Tratam-se de normas de proteção fundadas em ordem pública, que não poderiam sequer ser afastadas, e que não o foram, por cláusula contratual. - As outras, a que se refere o art. 10, esgotam-se com o elenco de vencimento antecipado constante do Código Civil, 762. E nenhum dos casos se configura na espécie em julgamento.