

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Tribunal

TFR

INEXISTÊNCIA DE INCOMPATIBILIDADE ENTRE A PREVISTA NO DECRETO 70/66 E A CF

RESUMO

- Ao que se apura, o apelado adquiriu um imóvel, através do Sistema Financeiro de Habitação, dando em garantia do débito a hipoteca do imóvel adquirido. E como não pagou regularmente as prestações do financiamento, a Caixa Econômica Federal o executou extrajudicialmente, na forma do permissivo constante do art. 29 do Dec.-lei 70/66, levando a leilão o bem hipotecado. - Irresignado, o mutuário, ora apelado, ajuizou a presente ação, alegando a irregularidade do procedimento, e pleiteando a sua anulação, ao argumento de que o Dec.-lei 70/66 é inconstitucional e que a Caixa Econômica Federal não podia alterar, unilateralmente, o índice dos reajustes. E obteve sucesso no pleito, conforme já relatado. - Examinando a questão, verifico que, se razão assiste ao mutuário quanto ao restabelecimento do critério dos reajustes, nenhum direito lhe assiste de anular um leilão efetuado com observância das normas pertinentes, para revigorar um contrato que deixou de cumprir. Não conformado com o reajustamento das prestações, a ele competia ajuizar ação adequada e consignar os respectivos valores; e não cessar o pagamento, deixando que o agente financeiro consumasse a execução extrajudicial como no caso se deu, para só então ingressar em Juízo pleiteando a anulação do leilão. - O argumento por ele utilizado, segundo o qual a execução extrajudicial realizada com base do Dec.-lei 70/66 é inconstitucional, sendo, pois, nulo o leilão do imóvel hipotecado, não encontra respaldo na jurisprudência do extinto Tribunal Federal de Recursos, conforme se vê dos seguintes julgados: "Execução extrajudicial. Dec.-lei 70/66. Constitucionalidade. Leilão. Predomina neste Tribunal o entendimento de que não há incompatibilidade entre a execução do diploma legal em referência e a Constituição Federal. Ausência de óbice legal a que o leilão, no procedimento sob enfoque, se faça por meio de leiloeiro oficial. Apelação desprovida. ApCiv 150.317 - SC - TFR - 4ª T. - j. 15.06.1988, rel. Min. ILMAR GALVÃO. Negou provimento unânime. Publ. DJU de 08.08.1988, p. 18.911". "Ação anulatória - Execução extrajudicial - Dec.-lei 70/66 - Arrematação. Execução extrajudicial com base no Dec.-lei 70, de 1966. Legalidade e regularidade do procedimento que culminou com a arrematação. Improcedência da arguição de nulidade da praça. Apelação desprovida. ApCiv 118.138 - UF:SP - TFR - 6ª T. - j. 10.12.1986 - rel. Min. MIGUEL FERRANTE. Negou provimento/unânime. DJU de 05.02.1987, p. 967". - Afinal, o próprio decreto-lei é que faculta ao credor hipotecário optar por essa via, em vez de recorrer ao Poder Judiciário, desde que a alienação do imóvel seja feita através de leiloeiro público e seja oferecida aos mutuários a oportunidade de efetuarem o pagamento das parcelas não recolhidas. E como no caso vertente todas as exigências legais foram cumpridas, conforme se vê dos documentos de f., o pleito do autor carece de amparo legal. - De fato, intimado para regularizar o débito, primeiro mediante publicação em jornal (f.), e depois através de correspondência, com o comprovante de recebimento (f.), o devedor não se manifestou. Notificado da publicação do edital e realização dos leilões (f.), também permaneceu silente. Só após a efetivação do 2º leilão, em 19.12.1988, é que ele ajuizou a presente ação em 19.01.1989, pleiteando a anulação do certame que deixou que se processasse sem nenhum protesto. - Se o autor tivesse pleiteado a sustação do leilão, antes de consumado, mesmo sem depositar as importâncias devidas, poder-se-ia admitir a procedência do pleito. Mas deixando que o ato se realizasse para só então apelar para o Judiciário, invocando ausência de convocação para defender-se, e sem comprovar qualquer pagamento ou depósito do débito, é evidente que o pleito não merece guarida. Ac. de 27-03-1996 Arquivo do EMFOR 444/738592

EMFOR 592

EMENTA

Não há incompatibilidade entre a execução prevista no Dec.-lei 70/66 e a CF. Efetivado o leilão do imóvel, na forma desse diploma, proprietário do mesmo é o arrematante ou a própria credora, que o adjudicou, não podendo mais o executado, mediante serôdia consignação do débito, ou simples ação de revisão de critérios de correção das prestações, anular o leilão ou sustar o cumprimento do mandado de imissão na posse. A suspensão do pagamento das prestações, sem qualquer medida judicial oportuna, justifica a execução da dívida na forma do Dec.-lei 70/66.