

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

CLÁUSULA QUE SUBORDINA À PRÉVIA ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCIADOR — SE É VÁLIDA

RESUMO

- Ora, no caso, realizado o ato de alheamento a terceiro, perfez-se, depois, a comunicação à entidade que, no entanto, inconformada com o procedimento adotado, veio a juízo exigir o total do débito, fundada na hipoteca incidente sobre o bem. Entendeu violada a cláusula contratual que subordinava qualquer operação de transferência do imóvel à sua prévia anuência. - Observa-se, contudo, que, à luz do direito aplicável à espécie, a razão está com os embargantes, "data venia" das doudas posições em contrário, seja em razão das finalidades sociais das normas invocáveis (Lei de Introdução, art. 5º) (CARLOS MAXIMILIANO, "Hermenêutica e Aplicação do Direito", pág. 157 e ss.), seja em função da legislação imperante (Lei 8.078, de 11-9-1990). - Com efeito, objetivo central do regime em tela é o de propiciar a casa própria aos mutuários, que se tornam devedores das entidades financiadoras, cujos contratos podem, todavia, ser transmitidos a outras pessoas, consoante a doutrina dominante (por todos, CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, Cessão da posição contratual, pp 106 e ss.), as quais se sub-rogam nas respectivas posições, devendo manter-se, pois, os esquemas traçados para o pagamento, a menos que leis posteriores, de ordem pública, venham a afetá-los, como ocorreu, com freqüência, no passado, em prol do favorecimento dos interessados. - Ora, sob a égide da citada cláusula, realizavam empresas participantes do sistema novos cálculos, quando da cessão a terceiro, computando correções e juros que se acabavam transformando em refinanciamentos, ou em novos contratos, quebrada, assim, a regra inicial de definição de valor para o contrato. Daí, a sua ingerência no fenômeno da transmissão e a qualificação da conduta contrária como de infratora, como mecanismo de inibição dos adquirentes. - Mas, em verdade, a cláusula em debate não é legítima, no sistema vigente, porque colide com os fins do programa e fere o equilíbrio contratual, eis que vedada a cessão apenas para o aderente. Tanto é assim que, diante de apelos então formulados, sobreveio a legislação de reconhecimento, afastando a referida iniquação (Lei 8.004/90, art. 3º e parágrafos). - Sobreleva realçar que, com o advento do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) - que, diante de sua condição de norma de ordem pública passou a alcançar todas as relações então pendentes, bem como efeitos sobressalentes de contratos de trato sucessivo (cf. CARLOS ALBERTO BITTAR, Direitos do Consumidor, pp. 60 e ss.) - restou inválida a citada disposição, nitidamente leonina e, portanto, incompatível com o sistema protetivo então instituído (CDC, art. 151, IV, XI e XV). - A decretação de sua ilegalidade mostra-se, assim, como medida de ajuste necessária à relação em causa, para inviabilizar-se a execução pretendida, eis que não encontra esta apoio jurídico e, portanto, carrega oneração indevida e, além disso, para a parte economicamente menos favorecida, em evidente contrariedade com a sistemática enunciada (dentre outras, v. decisões em RT 510/279; 598/136; 603/64 e 612/163). - A tendência em questão é, aliás, quanto a contratos de adesão, universal (dentre outros, cf. JACQUES GHESTIN, "Les Obligations - le contrat", pág. 32 e ss.; ALESSANDRO GIORDANO, "Contratti per adesione", pp. 11 e ss.; COSIMO MARCO MAZONI, "Contratti di massa e controlli nel diritto privato", pp. 13 e ss.; JAIME SANTOS BRIZ: "La contratación privada", pp. 206 e ss; ORLANDO GOMES, Transformações Gerais do Direito das Obrigações, pp. 7 e ss.). - Ora, na hipótese vertente, o negócio foi realizado; à entidade financiadora compete a percepção do valor restante junto aos adquirentes; a cláusula em tela arrepia ao sistema legal: daí, "si non valet ut actum est, valeat ut valere potest". Ac. de 18-05-1994 Revista dos Tribunais - Julho de 1994 - Vol. 705 - Pág. 129 EMFOR 556

EMENTA

Tratando-se de Sistema Financeiro da Habitação cuja aquisição do imóvel se deu sob garantia hipotecária, a cláusula contratual que subordina qualquer operação de transferência do imóvel à prévia anuência do agente financiador, sob pena de caracterização de infração contratual, é inválida, nitidamente leonina e, portanto incompatível com o sistema protetivo então instituído pelo Código de Defesa do Consumidor e com a Lei 8.004/90

NOTA DA REDAÇÃO

RT