

# SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

## PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

Recurso re .  
Tribunal STJ  
Relator ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO

### DEVEDOR ORIGINÁRIO — POSSIBILIDADE DE DISPOR DO BEM GRAVADO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA

#### RESUMO

- No concernente às demais questões adstritas ao mérito, aberto o pórtico para o exame, dou relevo ao lógico raciocínio jurídico circunstanciado no objurgado v. acórdão, "verbis": "omissis" "Esta inovação cerceia profundamente o direito de propriedade. Por um diploma legal procura-se romper a estrutura de um contrato e impede-se um dos poderes inerentes ao exercício da propriedade, que é o mais importante dele - o poder de dispor. "Por meio de uma nova forma de contrato e por uma modalidade especial de pagamento das prestações, tenta-se impedir a possibilidade de disposição do bem. O aumento dos encargos e alteração unilateral do preço vulneram a regra do art. 1.125 do Código Civil: "Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a taxação do preço. "Segundo os ordenamentos legais vigentes, o agente financeiro não mais poderá interferir no contrato, a não ser naquelas questões que dizem respeito à garantia, instituída a seu favor, ou seja, à hipoteca. O imóvel é do mutuário. O pacto adjeto de hipoteca não retira ou afeta o direito de propriedade. "Trata-se a hipoteca de um direito real de garantia. Nessa qualidade, vincula o bem gravado, acompanhando-o sempre onde quer que se encontre. Adere à coisa, sem, no entanto, trazer limitações quanto ao poder de dispor. O direito de seqüela, pois, não impede transações ou alienações. "Mas a instituição de novo encargo com a transferência do bem representa uma limitação ao poder de dispor e uma deturpação do instituto da hipoteca. "Na verdade, os contratos, e mesmo as leis, permitem a transferência. A diferença está nas condições que impõem para a mesma se operar, o que representa a mais ignominiosa ofensa ao direito de propriedade e uma transgressão primária à natureza da hipoteca. "Jamais se admitiu a interferência do credor hipotecário nos negócios de seu devedor. Se a garantia não sofre o menor prejuízo com a venda do bem, é contrário aos mais singelos princípios do direito permitir a interferência do agente financeiro nos destinos que se dá ao imóvel. "A própria Lei nº 4.380, de 21-8-1964, que instituiu o sistema financeiro para a aquisição da casa própria, deixa entrever, no art. 69, a possibilidade da transferência: "O contrato de promessa de cessão ou de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrependimento e com imissão de posse, uma vez inscrita no registro geral de imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito à obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no art. 16 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937". "As disposições do artigo acima e dos arts. 292 e 293 da Lei dos Registros Públicos não podem ser obstaculizadas pelo estatuído, antes, no Decreto-Lei nº 2.406, e, depois, na Lei nº 8.004. A oneração com um novo financiamento é contrária ao direito positivo vigente, que sempre admitiu a cessão de contratos relativos a imóveis mediante simples trespasse ou transferência, de inovarem-se as obrigações passadas para o cessionário relativamente ao credor do cedente" ... - Esses assentamentos afeiçoam-se à realidade social - que não pode ser olvidada (art. 5º, Lei Introd. ao Código Civil, -, têm favorável precedente desta Corte: "Sistema Financeiro de Habitação. Cessão do imóvel financiado. Ação de consignação de pagamento. Inocorrência, no caso, de ofensa aos arts. 1º, 2º e 3º da Lei nº 8.004, de 14-3-1990. Dissídio pretoriano não configurado. Recurso Especial não conhecido". (REsp 32.454-7-RS - Rel. Min. ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO - "in" DJU de 3-5-1993). - Jun te-se que, no pertencente aos direitos e obrigações estabelecidos no contrato entre a instituição financeira e o originário

devedor, sobreconcentra-se a continuação da mesma garantia hipotecária. Ac. de 14-12-1994 Arquivo do EMFOR - STJ/1.072 EMFOR 560

**EMENTA**

Persistente a garantia hipotecária, o devedor originário pode transferir o imóvel, uma vez que não está limitado o seu poder de dispor do bem gravado.