

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

Recurso REsp 32.454/7-
Tribunal STJ
Relator ANTONIO DE PÁDUA RIBEIRO

CONCORDÂNCIA IMPLÍCITA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA — QUANDO OCORRE

RESUMO

- Aberto o pÓrtico para o exame, delineada a relaÇão jurÍdica litigiosa, destacadamente quanto à debatida anuência do credor hipotecário à transferência das obrigações e direitos contratados, tem significação memorar a fundamentação do vergastado v. acórdão; assim: "Omissis" "De pronto, as preliminares argüidas devem ser rechaçadas. A apelante alega é óbvia a ilegitimidade ativa, além de encontrar-se a presente a falta de interesse de agir. De pronto, resta evidenciado o interesse de agir dos apelados, pois estes têm interesse em reclamar uma providência jurisdicional com a finalidade precípua de proteção do seu interesse primário, e que caso não fosse verificado, jamais seria tutelado. No tocante a alegação de ilegitimidade ativa, tal circunstância também não é observada, pois os apelados são os titulares dos interesses em conflito, atentando-se para o fato de que defendem seu direito sobre imóvel de sua propriedade. No mérito, melhor sorte não cabe ao apelante. A Lei nº 8004/90 não tem incidência no presente caso, pois somente passou a ter vigência na data de 14.03.90, ao passo que a intenção de alienar o imóvel, como bem observado pelo Dr. Juiz, deu-se antes de sua vigência. Sendo assim, em consonância com o princípio da irretroatividade das leis, não há como pretender o apelante a incidência da Lei nº 8.004/90 na hipótese. A análise dos artigos 292 e 293 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) permite notar inexistir uma imposição à anuência do credor hipotecário, e se tal exigência houvesse, e se levada ao extremo, por certo descaracterizaria o direito de propriedade, cuja definição vem expressa no artigo 524 da Lei Substantiva, como "o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de reavê-los de quem quer que injustamente os possua". Saliente-se que referido direito de propriedade é amplamente garantido no Texto Maior, e, sendo assim, não está o proprietário proibido de dispor de seu imóvel, podendo aliená-lo, não significando, com isso, que esteja desnaturando o direito real de garantia, "in casu", a hipoteca. Outrossim, exagero consistiria em um direito real de garantia vedar uma das características marcantes do direito de propriedade, que é justamente o do proprietário dispor da coisa. O direito de propriedade é de tal relevância, que vem expressamente garantido pelo Texto Maior, no seu artigo 5º, XXII. Outro ponto que vem corroborar a tese de que a apelante anuiu com a venda, foi o de ter ele recebido as prestações por largo tempo. Tivesse ele qualquer oposição quanto aos pagamentos efetuados, poderia fazer uso da interpelação, onde por certo comunicaria aos apelados infração contratual que porventura tivesse ocorrido, o que não foi feito. Ademais, não socorre à apelante à alegação de que deveriam os apelados depositar o montante total da dívida, pois ela própria continuou a emitir os recibos das prestações pagas anteriormente, numa clara e evidente concordância com o recebimento do preço em parcelas. Outrossim, também não deve ser levada em conta a alegação da apelante de que não sabe se os apelados preencheriam as condições de obter o financiamento. Primeiro, porque a apelante além de emitir os recibos de pagamento das parcelas, não demonstrou nenhuma discordância quanto à alienação. Segundo, porque no caso de inadimplemento, inalterado o direito de seqüela sobre o imóvel, que vincula o bem gravado, ou seja, persegue-o onde quer que se encontre" (...). - Como se depreende, bem assinalou o v. aresto que, no curso do contrato, com a sub-rogação nas prestações, pelo devedor originário, foi transferido o imóvel com o conhecimento da instituição financeira, demais, afirmação feita pelos Recorridos e não desfeita pelo Recorrente (...). - Nesse contexto, não se entremostra a sugerida negativa de vigência às disposições legais enunciadas e, outrossim, bem se considerado o caso concreto, a rigor, não se

coadunando o aventado dissídio jurisprudencial. - Junte-se que esta Corte tem precedente, contrariando a manifesta pretensão recursal; confira-se: "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 14.03.90. Dissídio pretoriano não configurado. Recurso especial não conhecido" (REsp. 32.454/7-RS - Rel. Min. ANTONIO DE PÁDUA RIBEIRO - "in" " DJU de 03.05.93). - Confluyente à motivação do julgado, deixando de lado o direto exame de cláusulas contratuais (Súmula 5 - STJ (*)), apenas referid

EMENTA

Inequívoco o conhecimento, pela instituição financeira (credora hipotecária), da transferência do imóvel para terceiro, este sub-roga-se nas obrigações e direitos estabelecidos no contrato firmado pelo originário devedor, continuando a mesma garantia hipotecária. O conhecimento, sem oposição à transferência, equívale à implícita concordância.