

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

Recurso REsp 39.146-6-
Tribunal STJ
Julgado em 13/02/1994

CONTRATO DE MÚTUO — EFEITOS

RESUMO

- Sob a réstia do relatório, colhe-se que, em precedente ação declaratória de inexistência de relação jurídica, originariamente ao derredor de contrato de financiamento para a aquisição de "casa própria", vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, proposta pelos adquirentes do imóvel, o verrumado v. acórdão registrou: "... Os apelados adquiriram através de escritura pública de venda e compra com sub-rogação de dívida e ônus hipotecário devidamente registrada o imóvel que descrevem na inicial e o apelante foi notificado da transação. Por mais de um ano e meio os apelantes deram continuidade aos pagamentos das parcelas mensais, até que, sem aviso prévio, a apelante se recusou em receber as demais, fato que os obrigou a ajuizar ação de consignação em pagamento acolhida em 1ª instância e confirmada por esta colenda Décima Quarta Câmara Cível. Os mutuários, conforme disposição do artigo 292 da Lei nº 6.015, de 1981, comunicaram à apelante que pretendiam alienar o imóvel aos apelados (fl. 9v.) e dessa forma não se pode falar tenha havido afronta à Lei nº 8.004, de 1990, naquela ocasião ainda não editada. A transmissão operou-se de modo regular, o apelante foi dela cientificado, e tolerou o pagamento de parte do débito e dessa maneira não procede o argumento de que com ela ter-se-ia infringido normas do SFH e muito menos do contrato diante do silêncio que na realidade nada mais represe ntou do que o consentimento tácito da apelante com o negócio realizado, pelo que rejeitada a matéria preliminar, nego provimento ao recurso ..." (fl. ...). - Na perspectiva de negativa de vigência aos arts. 119, Código Civil, 7º, III, Decretos-Leis nos 2.291/86, 1º e 9º, 4.595/64 e 1º, parágrafo único, Lei nº 8.004/90, e, também, da divergência jurisprudencial, a parte recorrente procurou a via especial, só admissível nos exatos limites da decisão proferida no juízo a quo (art. 105, III, c, CF). - Com o favorecimento do exame, de prima, convém deixar observado que a parte recorrente, não voltou a insistir na preliminar de nulidade da sentença, consoante argüiu na apelação, falta de intimação do Banco Central (fl. ...), portanto, ficando vencida nessa questão. - Na vertente do mérito do litígio, com vigor aprumam-se as afirmações contidas no julgado, evidenciando que o Banco recorrente "... foi notificado da transação..." e que, "por mais de um ano e meio", os adquirentes, ora recorridos, "... deram continuidade aos pagamentos das parcelas mensais, até que, sem aviso prévio, a apelante se recusou a receber as demais...". - Logo, prefigurou-se o consentimento tácito com a transferência, não se conciliando com a razão o fito de se considerar rescindido o contrato e vencida a dívida total, pela senda de uma interpretação radical, restringindo o direito de propriedade: o poder de dispor. - Na lida de recurso versando questão semelhante, alinhado ao objurgado v. acórdão, então ensejador do recurso (REsp nº 39.146-6-SP), comentou-se: "... deve-se recordar que a própria lei que rege a matéria não exige aquela anuência, mas tão-somente a ciência do agente financeiro. A finalidade da exigência é a de que o agente possa verificar se o novo adquirente apresenta condições pessoais que lhe proporcionem o ingresso no sistema de crédito imobiliário oficial (Lei nº 6.015/73, art. 292). Assim, se o credor não demons trar a impossibilidade do novo adquirente em se beneficiar do financiamento, não se pode pura e simplesmente, de forma draconiana, considerar vencida toda a dívida que até o momento do negócio estava sendo regularmente paga, sem atrasos. Nesse caso, há prova de que o agente financeiro credor foi avisado da venda... . Portanto, teve plenas condições de analisar a situação do novo proprietário e de exigir do mesmo o preenchimento das condições para a transferência do financiamento. Além disso, e o que é até mais importante, o crédito está

garantido pela hipoteca do imóvel, que permanece a ele vinculado, onerando-o, acompanhando-o junto ao novo proprietário, o que, por si só, já garante ao credor o lastro patrimonial suficiente para o recebimento do valor devido. Em caso de inadimplemento, o credor tem a seu dispor o direito de seqüela do bem, decorrente da hipoteca". - "A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e a Lei nº 4.380, de 1964, que regulam o Sistema Financeiro de Habitação não impedem a realização

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 mutuário, continuando a mesma garantia hipotecária. Justapõe-se que, no caso, previamente sabendo de transferência, a entidade financeira, por meses seguidos, continuou recebendo as parcelas mensais e amortização do empréstimo, sem oposição, equivalendo implícita concordância com a modificação ocorrida.