

Regra do SFH não se aplica ao sistema hipotecário comum

As regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) não se aplicam ao sistema hipotecário comum. As normas presentes na Lei 5.741/71, que dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis, só podem ser utilizadas se o bem for vinculado ao SFH. O entendimento é da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça.

O debate aconteceu durante o julgamento de Embargos de Divergência de Liao Chung Fey Juin contra acórdão da 4ª Turma do STJ. A Turma, especializada em Direito Privado, decidiu que a CEF, depois de arrematar o imóvel e verificar a existência de saldo devedor, poderia seguir com a execução do bem até obter todo o valor devido, já que a Lei 5.741/71 não era aplicável, por se tratar de mútuo não vinculado ao SFH.

O devedor alegou haver divergência jurisprudencial entre a decisão da 4ª Turma e da 1ª Turma, que afirmava que a arrematação, pelo credor, do imóvel dado em garantia, exonerava o devedor da obrigação de pagar a dívida remanescente. Os advogados do devedor defendiam a aplicação da Lei 5.741/71 nos casos de financiamento para aquisição da casa própria pelo regime hipotecário comum, pois a essência do financiamento seria idêntica a do SFH.

O ministro José Delgado, relator dos embargos na Corte Especial, considerou que a questão central do processo discutia a possibilidade de se aplicar o artigo 7º dessa lei aos contratos de mútuo hipotecário não pertencentes ao SFH. Entretanto, ressaltou o ministro, a Corte já esclareceu a tese, decidindo que as regras previstas na referida lei só podem ser aplicadas nos casos de imóveis adquiridos pelo SFH.

“Ademais, o presente caso versa sobre mútuo hipotecário vinculado ao Sistema Hipotecário, diferenciado do SFH; pois, enquanto aquele utiliza recursos próprios da CEF, este é sustentado por fontes de custeio ligadas à poupança e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e direcionado, em princípio, à população de baixa renda. Logo, aqui, devem ser aplicadas as regras do Código de Processo Civil, a fim de dar prosseguimento à execução até a satisfação integral do credor (CEF)”, esclareceu José Delgado ao negar os Embargos de Divergência.

A decisão da Corte Especial foi unânime.

EREsp 788.571

Date Created

04/06/2008