

Banco pode executar saldo remanescente de contrato fora do SFH

O banco que fecha contrato de financiamento imobiliário com seus próprios recursos — ou seja, fora do Sistema de Financiamento da Habitação (SFH) — e arremata o imóvel dado como garantia por um valor menor do que a dívida ainda pode executar o saldo remanescente.

Reprodução



Lei 5.741/1971 só se aplica ao microssistema do SFH, segundo o STJ
Reprodução

Essa foi a conclusão alcançada pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu parcial provimento ao recurso especial ajuizado pela Caixa Econômica Federal contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, que proibiu a execução do saldo remanescente.

Para o TRF-3, a dívida do credor deixou de existir com a arrematação do imóvel. A decisão foi tomada com base na Lei 5.741/1971, que em seu artigo 6º permite a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior do saldo devedor.

No artigo 7º, a norma diz que, se não houver licitante na praça pública, o juiz transferirá ao credor o imóvel hipotecado, o que exonera o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

A 3ª Turma entendeu que essa solução não se aplica porque a Lei 5.741/1971 dispõe expressamente sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Já o caso concreto trata de financiamento feito diretamente pela Caixa Federal Econômica.

"A exoneração do executado da obrigação de pagar o restante da dívida é norma que se aplica à generalidade dos contratos vinculados ao SFH, não se aplicando, contudo, aos contratos firmados pelo Sistema Hipotecário, com recursos próprios da instituição financeira", disse a relatora, ministra Nancy Andrighi.

No caso concreto, o TRF-3 não afirmou, de forma expressa, que o contrato firmado na hipótese foi o de mútuo vinculado ao Sistema Hipotecário. Mas entendeu que a solução é aplicável independentemente de estar o contrato sujeito aos ditames do SFH.



Por isso, o colegiado deu parcial provimento para devolver os autos ao TRF-3. Só então, à luz do entendimento firmado pelo STJ, conclua pela possibilidade do prosseguimento da execução de saldo remanescente, na hipótese de se tratar de contrato de mútuo sob a modalidade de carteira hipotecária.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp 1.801.460

Date Created

13/02/2021