

Financiamento Habitacional

O sonho da casa própria que quase virou um pesadelo



Já imaginou adquirir um apartamento de uma construtora por meio do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, estar com suas prestações em dia e ter o seu imóvel penhorado?

Foi o que aconteceu num caso julgado pelo STJ em 1999.

Um casal buscou a Justiça com objetivo de suspender a penhora de seu apartamento, adquirido de uma construtora, em 1973, pelo SFH. A penhora recaiu sobre o imóvel porque ele integrava um edifício dado em garantia de pagamento da dívida referente ao financiamento de sua construção. A execução da hipoteca havia sido promovida por uma instituição de crédito imobiliário devido ao inadimplemento da construtora do edifício.

O Juiz de primeiro grau declarou insubsistente a penhora do bem. Inconformado, o financiador da construtora recorreu ao Tribunal Paulista e obteve decisão favorável.

O Ministro Ruy Rosado de Aguiar, relator do processo no STJ, explicou que o financiamento concedido à empresa construtora tinha o único fim de permitir a construção de prédio destinado à venda. Assim, a hipoteca que o financiador da construtora instituiu sobre o imóvel garantia a dívida enquanto o bem permanecesse na propriedade da devedora, sendo ineficaz em relação aos terceiros adquirentes de boa-fé.

Destacou que o fato de constar do registro do imóvel a hipoteca da unidade edificada em favor do agente financiador da construção não tinha o efeito de atingir o terceiro adquirente. O direito de crédito de quem financiara a construção das unidades destinadas à venda poderia ser exercido amplamente contra a devedora, que era a construtora. Entretanto, contra os terceiros adquirentes o exercício desse direito ficava limitado a receber deles o pagamento de suas prestações, pois ninguém que adquirisse imóvel no país financiado pelo SFH assumiria a responsabilidade de pagar a dívida da construtora perante seu financiador.

Assim, o Tribunal da Cidadania decidiu a favor do casal que, ao adquirir a casa própria, não assumira a responsabilidade de pagar duas dívidas: a própria, pelo valor real do imóvel, e a da construtora do prédio.

*Para pesquisar o entendimento atual do STJ sobre esse assunto, acesse o [link](#) da Jurisprudência.