

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso

apelação 16.700-2

LEI 4.380/64 — LEI 8.004/90 - LEI 6.941/81 - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO - SUB-ROGAÇÃO - DESCONTO DE SALDO DEVEDOR - LIMINAR PARA PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ FEDERAL DA ...ª VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DE, e sua mulher ..., (qualificação) residentes e domiciliados na Rua ... nº..., em ..., ele portador da Cédula de Identidade/RG nº ..., e inscrita no CPF/MF sob o nº ..., ela portadora da Cédula de Identidade/RG nº ..., inscrita no CPF/MF sob o nº ..., por seu advogado adiante assinado, devidamente constituído, conforme incluso instrumento procuratório (doc.), vem respeitosamente, a presença de V. Exa., propor AÇÃO ORDINÁRIA COMINATÓRIA ..., instituição financeira sob a forma de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF e Superintendência Regional na Cidade de ..., neste Estado na Rua ... nº ..., pelas razões de fato e de direito que ora passa a expor: 1. Os Autores em data de ..., adquiriram de ... e sua mulher, o imóvel constante de um terreno, com área de ... m², com residência de alvenaria unifamiliar com área de ... m², sito na Rua ... nº ..., na Cidade de ..., Estado do ..., o qual encontra-se devidamente matriculado no Registro de Imóveis da ... Circunscrição sob o nº ..., conforme incluso documento. (doc.). Na referida transação ficou acertado que os Autores pagariam pelo imóvel a importância de R\$ (...), sendo R\$ (...) em moeda corrente e R\$ (...) correspondente ao saldo devedor a ser assumido pelos Autores nas condições estabelecidas no Contrato que os vendedores mantinham com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do Contrato por instrumento particular de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em data de ..., e registrado na matrícula nº ... do citado Registro de Imóveis. Assim, os Autores assumiram todas as responsabilidades do Contrato firmado com a Caixa Econômica Federal pelos vendedores, inclusive, com a garantia hipotecária. Tanto os Autores quanto os aludidos vendedores, tiveram o cuidado de transacionarem de ac ordo com os artigos 292 e 293 da Lei nº 6941 de 14/09/1981, uma vez que foi declarado expressamente na escritura de compra e venda e sub-rogação de hipoteca, o ônus real sobre o imóvel, bem como a comunicação ao credor hipotecário, a Caixa Econômica Federal, dentro do prazo estabelecido no artigo 292 da lei já citada, bem como foi protocolada Carta junto ao Réu em data de ..., dando ciência da venda e, pedindo que comparece-se para anuir na transação. Passado o prazo sem o comparecimento do agente financeiro, foi efetivada a escritura, inclusive com o Registro junto ao Cartório da Circunscrição. Após a aquisição do imóvel, os Autores compareceram junto ao agente financeiro, Caixa Econômica Federal, a fim de pedir a relação de documentos necessários a sub-rogação do financiamento entabulado entre os vendedores e o Réu, quando, surpreendentemente, foi informado por aquele agente financeiro, que não era possível a sub-rogação, devendo os Autores promover o refinanciamento da dívida, por força da Circular nº 1.214, baixada pela Diretoria da Área de Mercado de Capitais do Banco Central do Brasil e publicada no DOU de 05 de agosto de 1987. Diante da recusa da Ré, ficaram os Autores impossibilitados de efetivar o refinanciamento, por entender ilegal e, pelo fato de aumentar sensivelmente o valor das prestações. No mês de julho/91, sabedor da existência da lei 8.004/90, dirigiu-se, novamente, até o agente financeiro a fim de saber o saldo devedor para quitação, já que conforme a legislação citada, teria desconto de 50% do saldo devedor para a quitação, quando, surpreendentemente, obteve informação de que não teria direito ao desconto, tanto é, que no informativo de saldo devedor para transferência (doc.) não consta o aludido desconto. Diante das recusas da Ré, em beneficiar os Autores com base nas legislações acima citadas, ficaram impossibilitados de

efetivar a transferência e saldar o débito devedor. Acontece, porém, que a mais de dois meses os Autores não recebem os carnês de pagamento das mensalidades, o que levou a novamente procurarem o agente financeiro - Réu, quando obteve a informação que o caso havia sido passado para o jurídico para ajuizamento de ação de execução por título extrajudicial. Em razão da informação do Réu, não teve outra alternativa, os autores, em socorrer-se da guarda judicial para verem seus direitos garantidos. 2.

INFRINGÊNCIA À LEI 4380/64 Alega a instituição de crédito Ré que as transferências de contratos de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação só s