

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

ACÇÃO OBJETIVANDO QUE O ADQUIRENTE ULTIMASSE A TRANSFERÊNCIA DO FINANCIAMENTO PARA O SEU NOME — CARÊNCIA DE ACÇÃO - QUANDO OCORRE

RESUMO

- A obrigação de transferência do financiamento, por constituir questão de sérias conseqüências para a compradora, eis que importaria no refinanciamento, com acréscimo - ao que se deduz, - substancial dos encargos financeiros, em face das regras estabelecidas pelo Sistema, haveria de constar objetiva e explicitamente, no contrato. - O que importa às partes, como geradora de direitos e obrigações, é o que está inserido no contrato de compromisso e da escritura de compra e venda do imóvel, em cujos documentos não ficou condicionada a pretensão almejada pelo apelante. - No compromisso, na cláusula IV, que trata do pagamento do preço, consta, no item B: "Cz\$ 2.984.377,74 (dois milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, trezentos e setenta e sete cruzados e setenta e quatro centavos), na obrigação expressa que ela compromissária compradora assume de pagar diretamente ao Credor Hipotecário a Caixa Econômica Federal, nas condições de contrato de financiamento celebrado por ele comprometente vendedor com a ora mencionada Credora, em data de 14 de junho de 1985, de cujo os termos e condições declara a mesma conhecer integralmente e por força deste instrumento sub-roga-se no mesmo." - Na escritura, ficou explicitada a obrigação de a compradora efetuar o pagamento do saldo devedor à Credora Hipotecária, constando do ato o seguinte: "Pela Outorgada Compradora me foi dito que aceitava esta escritura, em todos os seus expressos termos, e que assumia a responsabilidade do débito hipotecário, acima declarado e incidente sobre imóvel que vem de adquirir, por força da presente, aceitando os seus termos, cláusulas e condições do citado contrato particular de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, em cujas obrigações se sub-roga." - Nem poderia, mesmo, constar a obrigação de transferência do financiamento, porque, caso houvesse tal exigência, o negócio, provavelmente, não se teria consumado porque, como afirmou a apelada, jamais poderia assumir tal responsabilidade, pois a "prestação mensal aumentaria de 3 a 4 vezes mais, o que não seria viável para a ré." - Tanto isso é verdade que, quando se adquire imóvel financiado, o pretendente indaga, - como de seu real interesse, - em quanto importam as prestações mensais, para aquilatar de sua possibilidade de cumpri-las. - Invoca o apelante o art. 85, do Código Civil, segundo o qual "nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem." Esse preceito entretanto, mais se torna aplicável à ré que ao autor, em face do que acima consta, e à falta de disposição expressa nos contratos. - De sorte que, por considerar o Dr. Juiz inoportunista a possibilidade jurídica, julgou o autor carecedor da acção, extinguindo o processo, sem julgamento do mérito, não merecendo alteração a respeitável sentença, eis que a pretensão almejada pelo promovente da acção era impor cominação à ré, caso não cumprisse o preceito. Mas inexistente a obrigação, nenhum preceito poderia ser imposto. Ac. de 29-12-1993 Arquivo do EMFOR - TJ/2.489 EMFOR 552

EMENTA

A obrigação de transferência de financiamento de imóvel para o nome de quem o adquire de primitivo mutuário, por importar no acréscimo dos encargos financeiros, deve explicitamente constar do contrato, sem o que carece o alienante de acção para exigir do adquirente que a promova.