



Carta de crédito não garante aquisição automática de imóvel

Uma carta de crédito pré-aprovada somente atesta que a pessoa possui crédito pré-aprovado no valor mencionado para a aquisição de imóvel financiado, mas não garante a assinatura do contrato porque a compra de imóvel tem outras etapas. Foi o que decidiu a 2ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região (SP e MS) ao negar provimento a apelação que tinha por objetivo obrigar a Caixa Econômica Federal a celebrar um contrato de financiamento imobiliário sob o fundamento de que a entidade havia emitido uma carta de crédito.

O autor da ação afirmou que, com a carta de crédito em mãos, apresentou uma proposta para arrematação e aquisição de um imóvel objeto de penhora nos autos de uma execução de título extrajudicial, em curso perante a 22ª Vara Cível de São Paulo, ofertando o valor de R\$ 360 mil, a ser pago da seguinte forma: 30% do valor da avaliação à vista e o restante em até 45 dias, apresentando como caução uma carta de crédito emitida pela Caixa no valor de R\$ 288 mil.

A Caixa alegou que a matrícula do imóvel tinha ônus reais (hipoteca e penhora) e que a aquisição via arrematação judicial é incompatível com o financiamento imobiliário. Isso porque o imóvel financiado é dado como garantia hipotecária à instituição financeira, devendo, portanto, estar livre de ônus.

Decisões

A decisão de primeiro grau havia negado a pretensão do autor, com a justificativa de que "a prévia aprovação do limite de crédito imobiliário não confere o direito à sua utilização para a aquisição de qualquer imóvel, mas apenas daquele avaliado e aprovado pelo credor hipotecário".

Mas declarou devida a indenização por danos morais, pois "a ré deixou de informar prontamente ao autor da impossibilidade de realizar o negócio pretendido, em razão de o imóvel indicado ser objeto de arrematação judicial, alimentando, por vários meses, falsas e inúteis esperanças na realização de um negócio inviável".

O desembargador federal relator Peixoto Júnior manteve a sentença de primeiro grau e declarou que "a recusa da CEF em aceitar o imóvel arrematado como garantia no contrato de financiamento imobiliário mostra-se correta, tendo em vista que a pretensão do autor é tecnicamente inviável".

Porém, quanto ao pagamento de indenização por danos morais, o desembargador foi contrário, afirmando que a demora na apresentação da resposta negativa da Caixa aconteceu devido ao tempo necessário para a análise da documentação e da avaliação do bem, "convindo registrar a peculiaridade do caso concreto" e que "o autor, possuidor de mera carta de crédito, por sua conta e risco apresentou proposta de arrematação de imóvel contando com futura contratação de financiamento imobiliário, que não se confirmou". *Com informações da Assessoria de Imprensa do TRF-3.*

Apelação Cível 0024046-23.2007.4.03.6100/SP

Autores: Redação ConJur