

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

TRANSPORTE GRATUITO

Recurso Apelação Cível 22.023/2001
Tribunal STJ
Relator RUY ROSADO DE AGUIAR

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - QUITAÇÃO DO DÉBITO - PENHORA DE IMÓVEL - CANCELAMENTO DE PENHORA - RECURSO PROVIDO

EMENTA

ACÓRDÃO: Processual civil. Embargos de terceiro cumulados com pedido de liminar. Penhora que incide sobre imóvel quitado junto à empresa construtora. Inércia do estabelecimento bancário que não pode ser premiada. Relação consumerista. Recurso a que se dá provimento. I - No entendimento jurisprudencial do egrégio Superior Tribunal de Justiça, o direito de crédito de quem financiou a construção das unidades destinadas à venda pode ser exercido amplamente contra a devedora, mas contra os terceiros adquirentes fica limitado a receber deles o pagamento das suas prestações, pois os adquirentes da casa própria não assumem a responsabilidade de pagar duas dívidas, a própria, pelo valor real do imóvel, e a da construtora do prédio; II - No empreendimento do qual participa o apelante o preço do imóvel foi pago diretamente à construtora, sendo que sobre esta recai o dever de repassar os pagamentos ao credor hipotecário. Ora, se ela não repassou ditos valores, seja por qualquer motivo, o possível direito de seqüela do credor hipotecário não opera, dada a excepcionalidade desses negócios. Cumprindo os terceiros adquirentes com suas obrigações, estão a salvo da constrição judicial proposta pela entidade bancária; III - Ademais, estabelecendo o art. 53, do CODECON, que "nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado", inadmitidos os embargos estaríamos, de forma oblíqua afrontando o disposto no referido artigo; IV - Não se pode premiar a inércia do banco que estava ciente das vendas - afirmativa que se consigna sob pena de se ter o credor hipotecário como negligente em relação à administração de seus interesses, e em momento algum se preocupou em notificar os futuros adquirentes ou tomar medidas assecuratórias de seus direitos; V - Provimento do recurso. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 22.023/2001, em que é Apelante Felício Ferraz Júnior e Apelado Banco Bradesco S/A. Acordam os Desembargadores que integram a Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator. Trata-se de recurso interposto em face de julgado, proferido nos autos de embargos de terceiros, em que o embargante Felício Ferraz Júnior, sendo embargado o Banco Bradesco S/A, onde o apelante postula o cancelamento de hipoteca incidente sobre o apartamento por ele adquirido e sob alegação de ter quitado o preço de sua unidade perante a incorporadora Maxi-Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adota-se, na forma regimental, o relatório da sentença de f. 125/131 que julgou improcedente o pedido e condenou o embargante ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado que foram fixados em 5% sobre o valor dado à causa, atualizado monetariamente até à data do efetivo pagamento. Nas razões de f. 133/155 o embargante pretende o provimento do recurso para que a sentença seja reformada no sentido de julgar procedente a pretensão, excluindo-se em definitivo o imóvel do apelante da execução judicial requerida pelo apelado, invertendo-se os ônus sucumbenciais, esperando ainda, sejam juntados os novos documentos pertinentes à preliminar de mérito alegada. VOTO A sentença está em rota de colisão com a jurisprudência do egrégio Superior Tribunal de Justiça, conforme registra Juris Síntese, aqui reproduzida

acompanhada, do respectivo verbete: "16019115 - Sistema Financeiro da Habitação - Casa própria execução - Hipoteca em favor do financiador da construtora - Terceiro promissário comprador - Embargos de terceiro - Procedem os embargos de terceiros opostos pelos promissórios - Comprador de unidade residencial de edifício financiado, contra a penhora efetivada no processo de execução hipotecária promovida pela instituição de crédito imobiliário que financiou a construtora. O direito de crédito, de quem financiou a construção das unidades destinadas à venda, pode ser exercido amplamente contra a devedora, mas contra os terceiros adquirentes fica limitado a receber deles o pagamento das suas prestações, pois os adquirentes da casa própria não assumem a responsabilidade de pagar duas dívidas, a própria, pelo valor real do imóvel,