

CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR

MENSALIDADES ESCOLARES

Recurso	Recurso Especial .
Tribunal	STJ
Relator	Carlos Alberto Menezes Direito

FINANCIAMENTO DE IMÓVEL — HIPOTECA POSTERIOR - INEFICÁCIA

RESUMO

- Cuidam os autos de ação de adjudicação compulsória proposta pelo ora agravado e sua esposa, compromissários compradores de imóvel, que foi gravado com hipoteca em favor da instituição financeira, ora agravante, tendo o pedido sido julgado procedente, à consideração de que não haveria de persistir a recusa em se outorgar aos autores a escritura definitiva, após estes terem pago a integralidade do preço, conforme comprovação nos autos, entendimento que veio a ser confirmado em âmbito recursal. - De início, observo que, nos termos do enunciado 239 da Súmula desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. - Por outro lado, ao contrário do alegado, depreende-se que, na hipótese, o compromisso de compra e venda foi celebrado anteriormente à outorga da hipoteca em favor da instituição financeira, ora agravante, daí a sua total ineficácia em relação aos autores. Confirma-se, por elucidativa, a seguinte passagem do acórdão recorrido: "Se os autores adquiriram o imóvel em 05/06/93, por instrumento particular de promessa de compra e venda ajustado com E.E.Engenharia S/A, atualmente sucedida pela C.L.A., e só a 10/10/94, com registro imobiliário a 03/11/94, a vendedora deu o imóvel sobre o qual se erigia o edifício 'M.B.' em hipoteca, como garantia de dívida (fls.), parece óbvio que esta hipoteca seria ineficaz em relação aos autores. E mais, cedeu a E. a 04/09/97 a totalidade de seus créditos ao Banco Francês e Brasileiro S/A, e se inexistente débito dos autores em relação aos réus, obrigatória seria a liberação imediata do ônus hipotecário sobre a propriedade adquirida pelos promoventes." - Nesse passo, é de se ter presente que a orientação assentada no aresto hostilizado amolda-se à jurisprudência deste Sodalício sobre a matéria, como demonstram os seguintes precedentes: "Direito imobiliário. Recurso Especial. Ação de Embargos de Terceiro à Execução. Construção e incorporação. Contrato de financiamento para a construção de imóvel (prédio com unidades autônomas). Outorga, pela construtora, de hipoteca sobre o imóvel ao agente financiador. Prévia celebração de compromisso de compra e venda com terceiro adquirente. Invalidade da hipoteca. - É nula a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda com o promissário-comprador. Recurso especial a que não se conhece." (REsp 409.076/SC, DJ 09/12/02, Rel^a. Min^a. Nancy Andrighi); "Compra e venda de bem imóvel assinada e paga antes do contrato de financiamento entre a construtora e o banco, mediante garantia hipotecária. Ausência de consentimento dos promitentes compradores. Cláusula que institui mandato para esse fim considerada abusiva, a teor do art. 51, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. 1. Considerando o acórdão recorrido que o bem foi comprado e integralmente pago antes do contrato de financiamento com garantia hipotecária, que os adquirentes não autorizaram a constituição de tal gravame, que sequer o mandato foi exercido e, ainda, que é abusiva a cláusula que institui o mandato, a teor do art. 51, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, não existe afronta a nenhum dispositivo sobre a higidez da hipoteca, presente a peculiaridade do cenário descrito. 2. Recurso especial não conhecido." (REsp 296.453/RS, DJ 03/09/01, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito). - Confirmam-se, ainda, nesse mesmo sentido: REsp 498.862/GO, DJ 01/03/04 (Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito); REsp 237.538/SP, DJ 30/06/03 (Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior); Resp 431.440/SP, DJ 17/02/03 (Rel^a. Min^a. Nancy Andrighi); REsp 329.968/DF, DJ 04/02/02 (Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira); REsp 401.252/SP, DJ 05/08/02 (Ruy Rosado de Aguiar); REsp 263.261/MG, DJ

20/05/02 (Rel. Min. César Asfor Rocha). E, por decisão monocrática, de minha relatoria: AG 532.493/GO, DJ 03/10/03 e REsp 489.400/SP, DJ 08/08/03. - Reconhecida a inexistência da dívida, por imperativo lógico, fazia-se mister a liberação do ônus hipotecário sobre o imóvel. - Pela divergência, incide a Súmula 83/STJ, pois que a matéria se encontra pacificada. - Ante o exposto, nego provimento ao agravo. - É o voto. Ac. de 28-10-2004 DJ de 17-12-2004, pág. 526 (Reg. nº 2003/0224269-4) Arquivo do EMFOR, STJ/N 6443 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2005. Ano LVII. Nº 681

EMENTA

Em consonância com o enunciado 239 da Súmula desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. - A hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda com o promissário-comprador não tem eficácia em relação a este último.