



Proprietários não devem arcar com hipoteca

Construtora que ofereceu apartamentos como garantia de hipoteca é quem deve arcar com a dívida e não os proprietários para quem os imóveis foram vendidos. Esse foi o entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que assegurou a permanência dos proprietários dos apartamentos do Edifício Ouro Verde.

O prédio fica na Alameda Tietê, em São Paulo (SP) e foi dado como garantia pela Construtora Marcovena em hipoteca junto à instituição financeira Delfin Crédito Imobiliário, que financiou as obras. Como o pagamento da hipoteca não foi feito, a Delfin penhorou o edifício.

Os proprietários, que residem nos apartamentos, adquiriram os imóveis diretamente da Construtora Marcovena, mediante escrituras lavradas e registradas, a maioria delas em 1973. Em 1977, foram surpreendidos com a apreensão judicial de seus apartamentos em razão de execução promovida pela Delfin Crédito Imobiliário contra a Unimov Empreendimentos e Construções S.A., sucessora da Marcovena, que havia dado o imóvel em garantia hipotecária.

Diante do fato, os proprietários entraram na Justiça, onde perderam nas duas primeiras instâncias. O tribunal de origem entendeu que o crédito hipotecário foi ajustado e inscrito no registro imobiliário antes da promessa de venda. Recorreram, então, ao STJ.

Segundo o ministro Ruy Rosado de Aguiar, é evidente a violação à Lei 8009/90 – que trata da impenhorabilidade do bem de família -, pois a dívida foi feita pela construtora e não pelos adquirentes. O ministro citou também o Art. 846 do Código Civil, “há que se preservar o terceiro adquirente, que estará exposto a perder o imóvel que está pagando”.

Com a decisão, a hipoteca continua valendo em relação à construtora, mas não para os adquirentes, que usam o imóvel como residência.

Date Created

18/10/1998