



Justiça de SC garante posse de imóveis a compradores

A 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Santa Catarina decidiu que detentores de apartamentos e salas comerciais, adquiridos de boa fé, têm direito à proteção possessória perante execução hipotecária. Esse direito deve ser estendido mesmo que os contratos de compra e venda não tenham sido registrados.

O entendimento foi firmado durante análise de recurso do Bradesco contra um grupo de proprietários de apartamentos de edifício construído pela empresa Born Construções e Incorporações Ltda, em Blumenau (SC).

Segundo o processo, a Born conseguiu financiamento no Bradesco para construir o edifício. A empresa ofereceu como garantia o terreno onde seria erguida a obra. Efetuado o empréstimo, a construtora passou à execução dos trabalhos e por meio de pré-contratos de compra e venda iniciou também a comercialização das unidades.

O edifício foi concluído e os proprietários – alguns com débito quitado – ocuparam seus imóveis. A Born deixou de pagar o financiamento contraído junto à instituição financeira.

Como reflexo deste quadro, o Bradesco entrou com ação de execução junto à comarca de Blumenau pedindo a propriedade do empreendimento oferecido como garantia hipotecária. Para evitar perder esses bens, os ocupantes dos apartamentos ajuizaram embargos de terceiro, obtendo sucesso somente aqueles cujos contratos já estavam completamente quitados.

Tanto o Bradesco como os proprietários com prestações em aberto resolveram apelar da decisão de 1º grau e a questão foi parar no Tribunal de Justiça.

Na 3ª Câmara Cível do TJ-SC, o juiz Eládio Rocha estendeu o direito à posse do imóvel também aos proprietários que não integralizaram as parcelas.

No entendimento do relator, além da Born, o banco também deve arcar com os prejuízos da inadimplência da construtora. Segundo ele, o banco “agindo desidiosamente, emprestou recursos para uma empresa sem saúde financeira para honrar com seus compromissos”, afirmou.

Rocha disse que diante das referências encontradas nos autos, o banco comportou-se de maneira omissa quanto à fiscalização e acompanhamento em relação à forma como a construtora operou a comercialização das unidades.

Apelação Cível: 1.999.020.084-1

Date Created

26/08/2002