



Imóvel objeto de promessa de compra e venda não pode ser hipotecado

Imóveis que são objeto de promessa de compra e venda não podem ser hipotecados. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça acolheu recurso de um grupo de particulares contra o Banco Regional de Brasília para garantir a aquisição de imóveis pertencentes ao banco. Em decisão unânime, os ministros determinaram o retorno do processo ao tribunal de origem para que a questão seja julgada adequadamente.

O grupo entrou com recurso contra decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que negou o direito dos particulares a receber os imóveis. O TJ considerou que não havia contrato registrado em cartório com a promessa de compra e venda e, por isso, o imóvel poderia ser hipotecado. De acordo com a decisão, a hipoteca teria precedência sobre a simples promessa de compra e venda.

No recurso ao STJ, alegou-se que houve desrespeito ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, que define a possibilidade do Embargo de Declaração quando o julgado omite pontos fundamentais ou não é claro. Também afirma ofensa aos artigos 32, 37 e 44 da Lei 4.591 de 1964, que determinam as obrigações de incorporadores e de registro de apartamentos, decretam a irretratabilidade de contratos de compra e venda e promessas de venda e também obriga o incorporador a informar qualquer ônus sobre o imóvel. Também teriam sido ofendidos os artigos 214 e 252 da Lei 6.015 de 1973, que definem as nulidades do registro de imóveis.

O ministro Fernando Gonçalves, em seu voto, reconheceu a ofensa ao artigo 535 do CPC, uma vez que o TJ-DF não analisou a questão da impossibilidade de oferecimento à hipoteca de imóvel objeto de promessa de compra e venda. Para o ministro, essa questão era essencial para o adequado julgamento da questão. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Resp 403.308

Date Created

11/03/2010