

Hipoteca entre construtora e banco não afeta eventuais compradores

A hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro para garantir o financiamento do imóvel não alcança os eventuais compradores das unidades, independentemente de o contrato ter sido firmado antes ou depois da promessa de compra e venda. Esse foi o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que lembrou haver a Súmula 308 da corte que pacificou o assunto.

flickr.com



O acordo firmado entre construtora e banco não afeta contrato com eventuais compradores.
flickr.com

O caso chegou ao STJ porque os compradores dos imóveis não conseguiam transferir os bens para seus nomes porque as unidades habitacionais foram dadas como garantia em um financiamento firmado pela construtora. Para o relator do caso, ministro João Otávio de Noronha, tal fato “não exime o promitente comprador de efetuar a quitação de seu débito com a incorporadora”.

Noronha destacou que a Súmula 308 trata da ineficácia da hipoteca firmada entre construtora e banco para com o comprador, e não “de nulidade da garantia instituída em favor da instituição financeira”. O ministro explicou que, para garantir o pagamento da dívida da construtora, o banco pode se valer da cessão fiduciária dos direitos dos contratos de compra e venda firmados entre a incorporadora e os compradores.

“E, assim, sub-rogar-se no direito de receber os valores devidos à construtora nos termos em que pactuados (artigo 22 da Lei 4.864/65)”, disse o relator. Segundo Noronha, a quitação do imóvel pelo comprador garante a outorga da escritura definitiva do imóvel, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil de 2002. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o voto do relator.

REsp 1.601.575

Date Created

25/08/2016