

Hipotecário pode propor ação para exigir padrão em construção

Credora hipotecária pode propor ação para pedir a demolição de prédio que não atende especificações do contrato. Mas deve se basear na possibilidade de depreciação do bem dado como garantia real de crédito e na previsão, no contrato de empréstimo, de observância dos padrões construtivos do loteamento habitacional. Foi o que decidiu a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer a legitimidade de ação proposta por sociedade de crédito pedindo a demolição do prédio em que entrou com garantidora.

Gustavo Lima/STJ



Hipotecária pode pedir demolição de bem que entrou como garantidora, decide STJ.

Ao reconhecer a legitimidade do credor hipotecário, o STJ anulou acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que havia concluído que a sociedade, integrante do Sistema Financeiro da Habitação, só teria legitimidade para discutir pontos diretamente relacionados à garantia, e não aspectos ligados ao desacordo da construção com os parâmetros estabelecidos.

Venceu o entendimento do relator, ministro Luis Felipe Salomão: “Em sendo imprevisível se a eventual venda do bem imóvel dado em garantia seria suficiente para o pagamento da dívida do executado, penso que é patente o interesse de agir da exequente, visto que, mesmo com a subsistência do terreno, é mesmo possível a depreciação do bem dado em garantia em vista de ter sido erigida construção incompatível com os padrões estabelecidos para o loteamento”.

No caso analisado pelo STJ, foram assinado dois contratos: um de empréstimo, entre a sociedade de crédito e o comprador do imóvel, e outro, de compra e venda, entre o proprietário inicial do imóvel e o comprador.

A discussão sobre a legitimidade ativa do credor hipotecário foi levantada em embargos à execução, nos quais o adquirente do imóvel alegou que a relação entre ele e a sociedade de crédito imobiliário era fruto do contrato firmado para pagamento da compra do imóvel, mas que seria cumprido apenas com a liquidação do preço combinado no contrato.

Nos embargos, a parte compradora reconheceu que construiu uma casa de madeira no loteamento, apesar



de o contrato estabelecer a necessidade de utilização de alvenaria nas fachadas externas dos imóveis. A sociedade de crédito pediu a demolição para que não fosse obrigada a dar a garantia caso houvesse algum problema com a casa. Entretanto, o comprador defendeu que a demolição seria exagerada e desproporcional.

Venda judicial

Após julgamento de improcedência dos embargos em primeiro grau, o TJ-RS reformou a sentença e reconheceu a ilegitimidade ativa da sociedade de crédito por entender que o credor hipotecário somente possui legitimidade para alegar descumprimentos contratuais relativos à garantia — o objeto do contrato —, o que, para o tribunal gaúcho, não seria o caso dos autos.

Em relação ao recurso do credor hipotecário, o ministro Luis Felipe Salomão apontou que a hipoteca é direito real de garantia por meio do qual o devedor permanece com o domínio e a posse, Mas, disse, em caso de inadimplência ou perecimento da coisa, o credor pode promover a venda judicial do bem, recebendo o produto até o valor total do crédito, com preferência.

“Dessarte, a função da hipoteca é assegurar e garantir ao credor pagamento da dívida, vinculando o bem dado em garantia à sua satisfação”, afirmou o ministro.

No caso dos autos, Salomão apontou que, diferentemente do que entendeu o TJ-RS, poderia ser discutível o interesse de agir da vendedora do imóvel, mas jamais da credora hipotecária, já que prevista no contrato a obrigação de observância aos padrões construtivos do loteamento.

“A sentença consigna ser notório que a exequente/embargada, ora recorrente, vem sendo demandada em ações de indenização, por adquirentes de lotes do empreendimento, que sustentam a desvalorização do imóvel ante a não observância dos padrões de edificação ajustados, de modo que se faz presente o interesse de agir para manejo de ação de conhecimento de obrigação de fazer, com esteio nos artigos 186 e 187 do Código Civil”, concluiu o ministro ao anular o acórdão e determinar novo julgamento da apelação pelo TJ-RS. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.400.607

Date Created

06/06/2018