

Pagar parcela via compensação não afasta súmula sobre hipoteca

A mera existência de compensação como forma de pagamento de parcela significativa do preço de um imóvel não é suficiente para afastar a incidência da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

Nattawut Thammasak



Mera existência de compensação como forma de pagamento de parcela significativa do preço de um imóvel não é suficiente para afastar Súmula 308 do STJ
Nattawut Thammasak

Com esse entendimento, a 3ª Turma da corte deu provimento ao recurso de um consumidor e, aplicando a súmula, afastou a oposição da hipoteca diante dele. O colegiado determinou que o juízo competente prossiga no julgamento das demais questões do processo, decidindo acerca da outorga da escritura e do eventual direito da instituição financeira ao recebimento do saldo remanescente.

No caso, o consumidor assinou contrato de compra e venda de um apartamento com a construtora e, por meio do fornecimento de materiais e serviços, pagou 90% do valor do imóvel. A construtora tinha um registro de hipoteca da unidade junto à instituição financeira e, em virtude de problemas financeiros, abandonou a obra.

O consumidor moveu ação contra o banco para desconstituir a hipoteca. Alegou que ainda não foi imitado na posse nem conseguiu pagar o saldo devedor, por não localizar os representantes da construtora e não conseguir chegar a acordo com o banco sobre o pagamento do saldo remanescente.

Em primeira e segunda instâncias, o pedido foi rejeitado com o argumento de que não se tratava de contrato de compra e venda, já que o fornecimento de materiais e serviços como forma de pagamento caracterizava dação em pagamento, sendo inaplicável ao caso a regra da Súmula 308.



Segundo o ministro Marco Aurélio Bellizze, relator, é relevante verificar se o caso em debate se refere a incorporação imobiliária, cuja construção foi financiada e com a unidade efetivamente negociada entre as partes com o intuito de transferência de propriedade.

"A teleologia do instituto é tão somente a proteção dos negócios finais, realizados de boa-fé, sobre os imóveis construídos ou em construção; a mera existência dessas circunstâncias fáticas é o que atrai a mitigação da hipoteca no mercado de incorporações imobiliárias."

Para o relator, não há como afastar a aplicação da súmula com o entendimento de descaracterização da compra e venda. "É incontroverso que parte significativa do preço foi quitada em razão de crédito existente previamente e também decorrente da obra. Trata-se, portanto, do instituto da compensação, e não de dação em pagamento", explicou Bellizze.

O ministro ressaltou que, ainda que se referisse à dação em pagamento, "o objeto do contrato não seria a prestação de garantia, menos ainda a alteração da ordem legal de preferência do crédito, mas sim de extinção do débito pela transferência da propriedade do imóvel em si".

A situação fática, segundo o ministro, evidencia que o objetivo final era a transferência de propriedade do imóvel. "O fato de o pagamento de parcela significativa do preço para a aquisição da propriedade não ser em pecúnia (e o pagamento do preço com outros bens não é raro nesse mercado), além de não implicar em necessária alteração da tipificação contratual, não é suficiente para afastar a finalidade do negócio praticado — transferência do título de propriedade".

O relator lembrou que, à época da edição da Súmula 308, eram corriqueiras demandas decorrentes da aquisição de imóveis em construção, que, após o pagamento substancial ou mesmo integral do preço ajustado, não chegavam sequer a integrar o patrimônio do comprador em razão da execução de hipoteca prévia.

"Nesses casos, entendeu o STJ por restringir os efeitos da hipoteca em relação ao adquirente, porque as instituições financeiras, ao financiar obras imobiliárias, tinham pleno e inequívoco conhecimento da destinação das unidades construídas, qual seja, a alienação a terceiros. Assim, não seria de se supor que a venda dessas unidades poderia ser obstaculizada pelo próprio contrato de financiamento." *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.592.489

Date Created

14/08/2019