

Alienação fiduciária entre construtora e banco não afeta comprador

Alienação fiduciária entre construtora e banco não tem eficácia contra comprador do imóvel. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu ser possível a extensão da Súmula 308, aplicável aos casos de hipoteca, às hipóteses em que o imóvel adquirido pelo comprador possui garantia de alienação fiduciária firmada entre a construtora e a instituição financeira.

Nattawut Thammasak



STJ entendeu que Súmula 308 pode ser estendida a compra de imóveis com alienação fiduciária.
Nattawut Thammasak

Para o colegiado, embora a Súmula 308 diga respeito ao instituto da hipoteca, o objetivo central do enunciado é proteger o comprador de boa-fé que cumpriu o contrato e quitou os valores negociados. Nesse sentido, o colegiado entendeu que as diferenças entre hipoteca e alienação fiduciária não são suficientes para impedir a aplicação do enunciado nos casos de alienação.

O colegiado manteve acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal que garantiu a uma compradora o direito de escriturar em seu nome imóvel que estava alienado em virtude de contrato entre a construtora e o banco.

Editada em 2005, a Súmula 308 estabelece que 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.

De acordo com os autos, a autora da ação adquiriu de uma pessoa física os direitos e obrigações de um imóvel e quitou o contrato em 2012. Apesar de estar na posse do apartamento desde 2011, ela alegou que não obteve extrajudicialmente a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Segundo a autora, o banco informou que a construtora firmou contrato de financiamento para abertura de crédito para a construção de unidades habitacionais com pacto de alienação fiduciária, no qual foi dado como garantia, entre outras, o apartamento comprado por ela.

Registro da garantia



Em primeira instância, o juiz tornou definitiva a outorga da escritura pública do imóvel em favor da autora e garantir a manutenção do registro do apartamento em seu nome.

A sentença foi mantida pelo TJ-DF. Para o tribunal, é inexigível que o homem médio faça consulta aos órgãos cartorários ao adquirir imóvel de terceiro com anuência expressa da construtora, presumindo-se que o bem será de propriedade do comprador após quitar as suas obrigações.

Ainda segundo o TJ-DF, a construtora não comunicou ao adquirente a existência de alienação fiduciária, ofendendo o direito de informação previsto pelo artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor.

Por meio de recurso especial, a instituição financeira afirmou que somente com o pagamento da dívida e de seus encargos é que se resolveria a propriedade fiduciária do imóvel em favor do devedor fiduciante — no caso, a construtora. Como a dívida não foi paga, o banco iniciou os procedimentos para a consolidação da propriedade em seu nome.

O banco também argumentou que não seria aplicável na hipótese a Súmula 308 do STJ, a qual só teria incidência em relação ao instituto da hipoteca.

Propósito real

A ministra Nancy Andrighi, relatora no STJ, explicou que é comum que a garantia imobiliária firmada por meio de alienação fiduciária tenha a sua configuração confundida com outras modalidades de garantia, como a própria hipoteca. Todavia, enquanto na alienação fiduciária atribui-se a posse direta ao devedor-fiduciante e a posse indireta ao credor fiduciário, na hipoteca o devedor retém o bem, apenas gravando-o para a garantia de uma obrigação.

Em relação à Súmula 308, a relatora apontou que os julgamentos que motivaram o enunciado estão firmados no sentido do controle do abuso nas garantias constituídas na incorporação imobiliária, de forma a proteger o consumidor de pactuação que acaba por transferir a ele os riscos do negócio.

“Partindo-se da conclusão acerca do real propósito da orientação firmada por esta corte — e que deu origem ao enunciado sumular em questão —, tem-se que as diferenças estabelecidas entre a figura da hipoteca e a da alienação fiduciária não são suficientes a afastar a sua aplicação nessa última hipótese, admitindo-se, via de consequência, a sua aplicação por analogia”, concluiu a ministra. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

REsp 1.576.164

Date Created

22/06/2019