

Questão Discursiva 00466

Mário adquiriu apartamento da incorporadora Alfa e com esta firmou contrato de promessa de compra e venda, tendo parcelado o preço ajustado. Ao fim do prazo acertado, embora Mário já houvesse quitado todas as prestações, ao requerer da construtora a escritura definitiva, foi-lhe informado que o bem havia sido objeto de hipoteca conferida ao Banco Beta e que, diante da pendência da dívida garantida, a execução era iminente.

Em face dessa situação hipotética, esclareça se a hipoteca é óbice real à outorga da escritura definitiva do imóvel, livre de qualquer ônus a Mário, discorrendo sobre o princípio da indivisibilidade da hipoteca, o direito de seqüela dos direitos reais de garantia e a função social do contrato.

Resposta #003721

Por: **Aline Fleury Barreto** 4 de Janeiro de 2018 às 14:36

Segundo a Súmula 308 do STJ, "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". Com a mesma intenção de resguardar os futuros compradores em face das construtoras, constantemente absorventes dos créditos pagos sem evoluir as obras esperadas, o NCPC, em seu art. 833, XII, dispõe ser impenhorável o crédito incorporado à execução imobiliária. Mário, portanto, não pode ser obstado de receber a escritura, uma vez que adimpliu na integralidade a compra da unidade.

É preciso compreender que esta relação entre promitente comprador e vendedor é diversa da existente entre agente financeiro e construtora, a qual deverá ser impelida ao resgate da dívida. A leitura sistêmica que se faz é que o art. 833, XII, NCPC busca resguardar o promitente comprador e não a construtora, por esse motivo inoponível em face dos bancos quando arguida por esta última. Teriam, portanto, acesso a cessão fiduciária dos créditos a favor das construtoras como fonte de pagamento das próprias construções que tenham financiado.

O desdobramento das relações jurídicas, nesta hipótese, não afeta a indivisibilidade da hipoteca. O fato de que exista somente contra a construtora apenas realça a condição do comprador enquanto pessoa não devedora do banco. Conquanto o banco não tenha acesso real ao imóvel, dada a presença do terceiro de boa-fé, terá direito aos créditos existentes relativos ao mesmo que eventualmente a construtora haja em depósito.