

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 27 de agosto de 2008. - *Fernando Caldeira Brant* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - Cuida-se de apelação cível interposta por Banco ABN AMRO Real S/A, em face da r. sentença de f. 575/584 proferida pelo MM. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, nos autos da ação de adjudicação compulsória ajuizada por Teodoro Augusto Serra da Vila e outro.

A sentença julgou procedente o pedido autoral para adjudicar os imóveis descritos na inicial em favor dos autores.

Condenou a parte ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Em suas razões recursais de f. 585/597, o réu Banco ABN AMRO Real Ltda. alega em preliminar a ausência de pressuposto processual em razão da falta de uma descrição detalhada dos imóveis em litígio, bem como da comprovação da quitação integral do preço dos bens e do contrato de compra e venda. No mérito, sustenta o direito real da coisa alheia e o prévio conhecimento dos autores sobre a existência do gravame. Pugna pela reforma da sentença.

Preparo de f. 599. Recurso recebido à f. 600.

Contra-razões de f. 601/607.

Presentes os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

A princípio, insta dizer que a preliminar será analisada no mérito, por confundir-se com ele.

O pedido inicial possui fulcro em contrato de promessa de compra e venda firmado entre os autores e a ré Elo Engenharia Empreendimentos Ltda., promitente vendedora.

Sustentam haver quitado integralmente o preço estipulado, terem sido imitados na posse do imóvel, sem conseguir, contudo, lhes fossem outorgados a escritura pública definitiva e o competente registro imobiliário, por recair sobre o bem hipoteca, dada em garantia do financiamento firmado entre a construtora ré e a Cia. Real de Crédito Imobiliário, hoje Banco ABN AMRO Real S/A, para a construção do prédio no qual se encontra o imóvel.

O cerne da questão posta no recurso diz respeito à possibilidade de liberação da hipoteca da unidade imobiliária adquirida pelos autores.

Não se pode olvidar que a ré Elo Engenharia e Empreendimentos Ltda. requereu financiamento junto à Cia. Real de Crédito Imobiliário com o único objetivo de

Adjudicação compulsória - Promessa de compra e venda - Contrato - Prestações - Quitação junto à construtora - Comprovação - Requisitos preenchidos - Hipoteca - Pretensão adjudicatória - Não-constituição de óbice

Ementa: Ação de adjudicação compulsória. Contrato de promessa de compra e venda. Quitação das prestações à construtora. Comprovação. Requisitos preenchidos. Hipoteca. Não-constituição de óbice à pretensão adjudicatória.

- A garantia hipotecária do financiamento concedido por agente financeiro para a construção de imóveis não atinge o terceiro adquirente da unidade.

- A prova da quitação do contrato de promessa de compra e venda é requisito essencial para o deferimento da adjudicação compulsória, conforme Decreto-Lei nº 58, de 1937, comprovados os requisitos exigidos por lei, impera o êxito da pretensão adjudicatória.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.06.245425-1/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Banco ABN AMRO Real S/A - Apelados: Teodoro Augusto Serra da Silva e outro - Litisconsorte: Elo Engenharia Empreendimentos Ltda. - Relator: DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT

subsidiar a construção do edifício no qual se encontra o imóvel objeto da lide, cujas unidades seriam destinadas à venda a terceiros, que pagariam suas prestações diretamente à construtora.

Logo, não se pode impedir que o banco tenha uma garantia real sobre o bem cuja construção foi por ele financiada. Por outro lado, não se pode excluir do consumidor adquirente o direito de, após a quitação do imóvel correspondente à sua fração ideal, obter a liberação de qualquer ônus real que incida sobre a sua unidade.

Conforme ponderou o insigne Magistrado, o consumidor que adquire fração ideal de um imóvel em condomínio e que paga a totalidade dele não pode ficar à mercê de uma dívida existente entre a construtora e o banco que financiou a obra.

Isso porque a dívida existente entre a empresa construtora e o banco financiador é estranha aos direitos que o consumidor tem em relação à unidade por ele adquirida e plenamente quitada.

Neste sentido o voto do Ministro Ruy Rosado Aguiar, no julgamento do REsp. 187.940/SP:

A hipoteca que o financiador da construtora instituir sobre o imóvel garante a dívida dela enquanto o bem permanecer na propriedade da devedora; havendo transferência, por escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda, o crédito da sociedade de crédito imobiliário passa a incidir sobre os "direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado" (art. 22 da Lei 4.864/65), sendo ineficaz em relação ao terceiro adquirente a garantia hipotecária instituída pela construtora em favor do agente imobiliário que financiou o projeto. Assim foi estruturado o sistema e assim deve ser aplicado, especialmente para respeitar os interesses do terceiro adquirente de boa-fé, que cumpriu com todos os seus compromissos e não pode perder o bem que lisamente comprou e pagou em favor da instituição que, tendo financiado o projeto de construção, foi negligente na defesa do seu crédito perante a sua devedora, deixando de usar dos instrumentos próprios e adequados previstos na legislação específica desse negócio.

As regras gerais sobre a hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro da habitação, porquanto estes sabem que as unidades a serem construídas serão alienadas a terceiros, que responderão apenas pela dívida que assumiram com o seu negócio, e não pela eventual inadimplência da construtora. O mecanismo de defesa do financiador será o recebimento do que for devido pelo adquirente final, mas não a excussão da hipoteca, que não está permitida pelo sistema (4ª Turma, DJ de 18.02.99).

Ademais, é patente que existe perigo real ao adquirente, que, mesmo após ter quitado todo o preço de sua unidade, pode vir a perdê-la em virtude de arrematação e/ou adjudicação em eventual execução da instituição financeira contra a construtora ora recorrida.

Ressalta-se que o prévio conhecimento da garantia que esta deu ao agente financeiro pelos autores, envolvendo as unidades imobiliárias, não impediria o exercício

dos direitos do recorrente, enquanto consumidor. Pois, além de advir a hipoteca de relação jurídica estranha ao contrato que firmou, o Código de Defesa do Consumidor lhe garante, com o pagamento integral do preço combinado, o direito de efetuar o registro da unidade imobiliária adquirida no cartório competente, sem ônus ou embaraços.

Desse modo, conforme mais uma vez ponderou o digno Magistrado, o risco isoladamente assumido pela construtora não pode distorcer a relação jurídica estabelecida com o apelante, sob pena de ofensa a preceitos constitucionais de proteção do consumidor e da ordem econômica, não se afigurando correto transferir a responsabilidade da recorrida para os adquirentes, com a constrição de seu imóvel já quitado, para solver uma dívida da qual não faz parte.

A obrigação da promitente vendedora de outorgar a escritura definitiva do imóvel, uma vez cumprida a parte dos adquirentes, resulta do próprio contrato, tratando-se de uma obrigação de fazer que, não satisfeita por quem deveria cumpri-la, é substituível por decisão judicial.

Destarte, deve ser assegurado ao consumidor o direito de efetuar o registro imobiliário de seu bem, sem que sobre ele pese qualquer ônus real que tenha sido objeto de contrato entre a construtora da obra e o banco que a tenha financiado.

A prova da quitação do contrato de promessa de compra e venda é requisito essencial para o deferimento da adjudicação compulsória, conforme Decreto-Lei 58, de 1937; destarte, verifica-se a comprovação dos requisitos exigidos ante a prova da quitação integral dos preços dos imóveis, bem como a presença do contrato de compra e venda nos autos (f. 62/71 e 72).

Destarte, pelo exposto alhures e diante da existência do contrato de compra e venda, a pretensão autoral merece provimento, conforme entendeu o insigne Magistrado.

Diante de todo o exposto, nego provimento ao recurso para manter incólume a sentença de primeiro grau.

Custas recursais, pelo apelante.

DES. AFRÂNIO VILELA - A garantia hipotecária de financiamento concedido pela instituição financeira não atinge o terceiro, adquirente da unidade imobiliária, que é pessoa estranha a esse contrato. Dessa forma, o adquirente do imóvel cujo contrato de compra e venda foi integralmente quitado não pode ser penalizado pelo inadimplemento da relação creditícia entre a construtora e o banco, especialmente porque são relações contratuais distintas e independentes.

Isso posto, acompanho na íntegra o voto do emittente Relator, Des. Fernando Brant.

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...