



# Comprador de imóvel é livre de hipoteca entre Caixa e construtora

22/06/2014

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 terceiro que comprou o imóvel. Com esse entendimento, a 5ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região determinou a baixa da hipoteca de uma sala comercial em Goiás. O imóvel está localizado em uma construção que fora objeto de financiamento na Empresa Gestora de Ativos (EMGEA) da Caixa Econômica Federal, não quitado pela incorporadora.

O reconhecimento de que a hipoteca não vale para o adquirente está na Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça. Mas o juízo de 1º Grau negou o pedido por entender que a regra não era aplicável nesse caso, porque o comprador tinha conhecimento da hipoteca e porque a aquisição do imóvel foi feita fora do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) — financiamento com taxa de juros diferente do mercado.

O apelante, por sua vez, alegou que o bem já estava totalmente pago em negócio de boa-fé e que, se a Caixa negligenciou a evolução da dívida de sua devedora, não poderia agora querer obrigá-lo a arcar com os prejuízos. Já a Caixa dizia que a hipoteca do imóvel era um direito real e que sua desconstituição colocaria em risco a segurança jurídica, o ato jurídico perfeito e o direito adquirido.

Para o relator do processo, desembargador federal João Batista Moreira, a incidência da Súmula 308 não depende se o imóvel foi ou não adquirido no âmbito do SFH. “*A ratio essendi* (razão de ser) do enunciado não está, exclusivamente, na qualidade do adquirente do imóvel, nem no marco de celebração da alienação, mas, também, na compreensão de que, tendo sido pago o preço da unidade, não é legítimo que esta permaneça gravada de hipoteca, presumindo-se que o montante do pagamento foi utilizado para amortizar o financiamento contratado entre a construtora/incorporadora e o agente financeiro”, afirmou.

“Os efeitos da hipoteca resultante de financiamento imobiliário são ineficazes em relação ao terceiro, adquirente de boa-fé, que pagou pelo imóvel e não participou da avença firmada entre a instituição financeira e a construtora, ainda mais tendo presente a circunstância de que a CEF agiu com manifesta negligência na preservação de seu crédito perante sua devedora, deixando de fiscalizar a alienação das unidades imobiliárias”, disse o relator. *Com informações da Assessoria de Comunicação Social do TRF-1.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão.**

**Processo: 0021475-76.2007.4.01.3500**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2014-jun-22/comprador-imovel-livre-hipoteca-entre-caixa-construtora/>