



Banco deve indenizar por aceitar hipoteca de imóvel quitado

18/12/2016

Permitir a alienação de um imóvel dado como garantia sem observar a quitação fere a boa-fé e a função social do contrato. Por essa razão, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça rejeitou recurso do Banco de Brasília, condenado a pagar indenização por danos morais ao proprietário de um imóvel dado em garantia à instituição financeira pela construtora, mesmo após a quitação da unidade junto à empresa. Além dos danos morais, a sentença declarou a alienação sem efeitos e determinou a liberação do imóvel.

O ministro relator do recurso no STJ, Paulo de Tarso Sanseverino, disse que, embora o banco tenha por atividade principal a intermediação de capital, é sua responsabilidade certificar-se do estágio da incorporação imobiliária, bem como verificar se os compradores tinham sido informados sobre a alienação proposta pela construtora. Para o magistrado, tal procedimento diz respeito aos princípios da boa-fé e da função social do contrato.

Dever de cooperação

“O princípio da função social do contrato, além de produzir efeitos entre as partes, alcança também terceiros, especialmente em hipóteses como a dos autos, em que há uma evidente conexão entre a alienação fiduciária em garantia e o contrato de compra e venda de unidade imobiliária, de modo que essa interconexão entre os contratos não pode ser ignorada pelas partes”, explicou o ministro.

Os ministros da 3ª Turma destacaram a particularidade do caso, já que a alienação junto ao banco foi feita pela construtora após os compradores quitarem a unidade perante a empresa. Além disso, a alienação foi feita sem conhecimento prévio por parte deles.

O colegiado destacou que houve “contrariedade ao princípio da boa-fé objetiva, especificamente quanto ao dever de cooperação, tendo em vista a recusa do banco em substituir a garantia, após tomar ciência de que a unidade habitacional se encontrava quitada”.

Repetitivo

O ministro Sanseverino lembrou que as particularidades do caso possibilitaram o julgamento da demanda, sem aguardar o julgamento do Recurso Especial 1.175.089, afetado à sistemática dos repetitivos (Tema 573).

Nesse processo, a 2ª Seção vai discutir o alcance da hipoteca constituída pela construtora junto a instituição financeira — se tal medida prevalece em relação aos compradores do imóvel.

O julgamento pode revisar ou reafirmar a Súmula 308 do STJ, 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”.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2016-dez-18/banco-condenado-indenizar-aceitar-hipoteca-imovel-quitado/>