

Juíza determina baixa da hipoteca de imóvel quitado com construtora

22/01/2023

A juíza federal Giovanna Mayer, da 5ª Vara Federal de Curitiba, concedeu ao proprietário de um imóvel em Curitiba, o cancelamento de hipoteca constituída em favor da Caixa Econômica Federal e de uma empresa de empreendimentos imobiliários. A magistrada também determinou o levantamento da hipoteca registrada.

Freepik



Freepik Juíza de Curitiba determina baixa da hipoteca de imóvel quitado com construtora

O autor da ação alegou que adquiriu o imóvel em 2017, tendo pago integralmente o preço estipulado. Todavia, ainda que outorgada a escritura pública de compra e venda, o bem foi dado em garantia de mútuo obtido pela vendedora perante a Caixa.

Na ação, o autor pediu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, com a inversão do ônus da prova. E disse que a empresa de empreendimentos imobiliários não quitou as obrigações assumidas perante a Caixa, sendo, por isso, mantida a inadimplência vigente à hipoteca de primeiro grau sobre todas as unidades do empreendimento.

Segundo a juíza, a garantia oferecida pelas construtoras de imóveis a instituições bancárias, que financiam a construção do empreendimento sobre o qual incide a garantia real, já foi sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça que diz 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”.

“Desta forma, ainda que terceiro adquirente tenha adquirido da construtora imóvel ofertado em garantia, a hipoteca constituída não tem o condão de produzir efeitos em relação a ele. Trata-se, em verdade, de uma relativização da garantia real em homenagem à boa-fé daquele que adquire o imóvel”, esclareceu Giovanna Mayer.

No entendimento da juíza federal, ficou claro que o imóvel já está quitado e foi adquirido por pessoa física para ser utilizado para a moradia, pois se trata de um apartamento em condomínio residencial. Mayer também destacou que os compromissos de compra e venda do apartamento são posteriores à constituição da hipoteca

“No caso concreto, o consumidor sabia da existência da hipoteca e confiou que, diante do pagamento integral, ela seria levantada. Fica evidenciada, portanto, a sua boa-fé, apta a temperar a aplicação da Lei 13.097/2015. Assim, considerando que a situação fática apontada subsume-se ao entendimento jurisprudencial consolidado pelo STJ, a procedência do pedido formulado pela parte autora, quanto ao cancelamento da hipoteca, é medida que se impõe”, disse. *Com informações da assessoria de imprensa do TRF-4.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jan-22/juiza-determina-baixa-hipoteca-imovel-quitado-construtora/>