



ACÓRDÃO Nº.  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
COMARCA DE BELÉM  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 20143002942-6  
APELANTE: BANCO DO ESTADO DO PARÁ S/A  
APELADO: ARLETE RUFINO RUFFEIL  
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

**EMENTA: HIPOTECÁRIO. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EFEITOS PARA OS TERCEIROS ADQUIRENTES. IMÓVEL JÁ QUITADO. SÚMULA 308 DO STJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.**

1. O STJ já pacificou o entendimento de que a hipoteca constituída como garantia de financiamento contratado para incorporação de imóvel tem efeitos apenas em relação à parte contratante e enquanto o bem estiver em sua propriedade, de modo que não atinge o terceiro adquirente da unidade autônoma, que, após quitar o preço pactuado, faz jus à obtenção da escritura definitiva e liberação do ônus hipotecário.
2. À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador Relator, recurso desprovido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 30 de maio de 2016.  
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura e a Juíza Convocada Dra. Rosi Maria Gomes de Farias. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES  
RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES



(RELATOR):

Trata-se de recurso de APELAÇÃO CÍVEL, interposto por BANCO DO ESTADO DO PARÁ S/A, em face da r. sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara de Fazenda da Capital nos autos da Ação de Embargos de Terceiro ajuizada por ARLETE RUFINO RUFFEIL. Na origem, a autora narrou que firmou no ano de 1987 instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade residencial do Edifício Solar do Bosque nº 102-A, localizado na Av. 25 de setembro nº 1832, bairro do Marco, nesta cidade, tendo quitado o imóvel e passado a usá-lo como morada, sem jamais ter conhecimento de que o BANPARÁ figurava como credor hipotecário da construtora.

Relatou que somente tomou conhecimento da constrição judicial da sua unidade residencial quando recebeu a visita do Oficial de Justiça com vistas a realizar a avaliação do imóvel, objeto de ação de execução hipotecária movida pelo BANPARÁ contra a Construtora Flávio Espírito Santo, não havendo como prevalecer tal situação jurídica uma vez que seu imóvel já estava quitado.

O BANPARÁ apresentou contestação às fls. 70/82.

A Magistrada a quo determinou a suspensão do processo principal (Processo nº 19891012717-3), à fl. 84.

A autora se manifestou quanto à contestação, às fls. 85/92 e, posteriormente, atravessou petição (fls. 97/98) invocando a aplicação da Súmula nº 308 do STJ.

Designada a audiência de conciliação, esta resultou infrutífera, tendo sido fixado os pontos controvertidos, à fl. 110. Posteriormente, à fl. 113, foi realizada a audiência de instrução e julgamento com a oitiva das partes.

As partes apresentaram, respectivamente, Alegações Finais às fls. 115/117 e 118/122.

Sobreveio a r. sentença, às fls. 124/128, que julgou procedente o feito para declarar nula a penhora e a hipoteca que incide sobre o imóvel de propriedade da embargante.

Irresignado, o BANPARÁ interpôs o presente recurso de Apelação alegando que a hipoteca que grava o bem imóvel se dá desde 28/09/1983, anterior à construção do Edifício Solar do Bosque, conforme certidão acostada aos autos, às fls. 39/44, do Cartório de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Belém e que sua construção só foi possível porque o apelante emprestou dinheiro à Construtora.

Assim, afirmou o apelante que a apelada adquiriu o bem sabendo que se encontrava hipotecado pela construtora em favor do apelante, a aproximadamente cinco anos, antes de celebrar com a Construtora devedora o contrato de promessa de compra e venda do apartamento; e que ao firmar o contrato aceitou expressamente a hipoteca dada em favor do apelante, conforme Cláusula Sétima do instrumento de contrato.

Asseverou que não tinha controle sobre as vendas dos imóveis, já que eram negociados sem a sua interveniência e que propôs a Ação de Execução a partir do momento em que houve a inadimplência da Construtora devedora.

Pontuou que a hipoteca foi realizada quando a Construtora era a única proprietária do bem imóvel, constituindo-se no exercício de prerrogativa inerente à propriedade, devendo ser respeitada pelo terceiro adquirente, pelo que merece ser reformada a sentença.



Destacou que a extinção ou invalidade da hipoteca não se coadunaria com a interpretação do art. 1.499 do Código Civil que prevê taxativamente as formas de extinção desse direito real de garantia, no qual a decisão não se adequa; bem como, que divergiu das provas produzidas nos autos.

Arguiu que a apelada não se desincumbiu do ônus da prova de que o imóvel penhorado seria bem de família, por ser o único de sua propriedade, nem que teria efetivado o pagamento do preço do imóvel, já que não acostou certidões negativas expedidas pelos Cartórios de Imóveis de Belém.

Sustentou que a penhora do imóvel se deu em 27/12/1989, data posterior a que a apelada passou a residir no imóvel, 20/01/1989 (data da autorização para entrega das chaves, doc à fl. 21), sendo impossível que não soubesse do gravame.

Prequestionou a aplicação dos artigos 1.419, 1.420, 1.422 e 1.499 do Código Civil.

Ao final, pugnou pelo provimento do recurso com a reforma da sentença atacada.

A apelada apresentou contrarrazões ao recurso, às fls. 140/145.

Subiram os autos a esta Egrégia Corte.

Regularmente distribuídos, coube-me a relatoria.

É o relatório.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA  
SUBSCRITA**



ANTERIOR A PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCONSTITUIÇÃO DE ÔNUS HIPOTECÁRIO. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EFEITOS PARA OS TERCEIROS ADQUIRENTES. IMÓVEL JÁ QUITADO. SÚMULA 308 DO STJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O STJ já pacificou o entendimento de que a hipoteca constituída como garantia de financiamento contratado para incorporação de imóvel tem efeitos apenas em relação à parte contratante e enquanto o bem estiver em sua propriedade, de modo que não atinge o terceiro adquirente da unidade autônoma, que, após quitar o preço pactuado, faz jus à obtenção da escritura definitiva e liberação do ônus hipotecário.

2. À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador Relator, recurso desprovido.

### VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia recursal remete ao inconformismo do apelante em face da r. sentença que julgou procedente os Embargos de Terceiro e declarou nula a penhora e a hipoteca incidente sobre o bem em questão.

Acerca da hipoteca, sabe-se que se trata de direito real de garantia que grava coisa imóvel ou bem passível de hipoteca pertencente ao devedor ou a terceiro, sem transmissão de posse ao credor, conferindo a este o direito de promover a sua venda judicial.

Portanto, não há como ser negada a existência da hipoteca do terreno no qual foi construído o Residencial Solar do Bosque, já que devidamente registrada em Cartório de Registro de Imóveis, e, conseqüentemente, o direito de ser executada a dívida.

Uma das características da hipoteca é a sua indivisibilidade, já que o ônus real grava o bem em sua totalidade, ou seja, enquanto não se liquidar a obrigação, a hipoteca subsistirá por inteiro sobre a coisa onerada, ainda que haja pagamento parcial do débito, o que pode ser afastado se o imóvel hipotecado vier a ser loteado ou nele se constituir condomínio em edifício de apartamentos e o comprador quitar o imóvel adquirido, seu apartamento se liberará da excussão, conforme art. 1.488 do Código Civil, extinguindo a hipoteca por sentença que decreta a nulidade ou anulabilidade do ônus real.

Tal questão já se encontra com entendimento consolidado, no sentido de que a garantia hipotecária de financiamento, para construção de imóveis, constituída pela construtora em favor de instituição financeira, não tem eficácia contra adquirente de boa-fé, que quitou integralmente o preço do bem, na forma do disposto na Súmula nº 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 Súmula 308, o STJ majorou o risco do agente financeiro na concessão do crédito em favor do incorporador, já que agora não importará para o consumidor adquirente do imóvel se a hipoteca firmada em favor do



agente financeiro é anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda. Assim, havendo promissário comprador, é ele quem terá direito de preferência na transcrição da propriedade do bem comprado.

Pouca importa, pois, se a promessa de compra e venda foi subscrita após a instituição da hipoteca, eis que não pode o patrimônio dos adquirentes de boa-fé garantir dívida que é, na verdade, da promitente-vendedora.

Portanto, o direito de crédito de quem financia construção de unidades destinadas à venda pode ser exercido amplamente contra o devedor, mas contra os terceiros adquirentes fica limitado a receber deles o pagamento das suas prestações, desde que previsto no contrato, pois os adquirentes da casa própria não assumem a responsabilidade de pagar duas dívidas, a própria, pelo valor real do imóvel, e a da construtora do prédio.

Nessa linha de entendimento cito os julgados abaixo:

**APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE HIPOTECA CONSTITUÍDA PELA INCORPORADORA. INEXISTÊNCIA DE EFEITOS PARA OS TERCEIROS ADQUIRENTES. SÚMULA 308 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.** - É pacífico o entendimento segundo o qual a hipoteca constituída como garantia de financiamento contratado para incorporação de imóvel tem efeitos apenas em relação à parte contratante e enquanto o bem estiver em sua propriedade, de modo que não atinge o terceiro adquirente da unidade autônoma, que, após quitar o preço pactuado, faz jus à obtenção da escritura definitiva e liberação do ônus hipotecário..

(TJ-MG - AC: 10145130064515001 MG, Relator: Alberto Henrique, Data de Julgamento: 13/02/2014, Câmaras Cíveis / 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/02/2014).

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO CANCELAMENTO DE HIPOTECA. IMÓVEL DADO EM HIPOTECA PELA CONSTRUTORA À AGENTE FINANCEIRO. QUITAÇÃO DO PREÇO PELA PARTE ADQUIRENTE. DESCONSTITUIÇÃO DE ÔNUS HIPOTECÁRIO. SÚMULA 308 DO STJ. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. PAGAMENTO INTEGRAL DAS CUSTAS E DA VERBA HONORÁRIA PELA CONSTRUTORA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.**

(TJ-RS - AC: 70057585960 RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Data de Julgamento: 19/12/2013, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 29/01/2014).

**APELAÇÃO COM REVISÃO – Declaratória de Nulidade de Hipoteca c.c. antecipação dos efeitos da tutela – Súmula 308 do STJ – ineficácia em relação aos adquirentes do imóvel – pagamento do preço – levantamento da hipoteca – Sentença mantida – recurso não provido..** (TJ-SP - APL: 00121599720098260506 SP 0012159-97.2009.8.26.0506, Relator: Claudia Sarmiento Monteleone, Data de Julgamento: 07/03/2016, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/03/2016).

Isto posto, em consonância com os precedentes doutrinários e a jurisprudência dominante, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo incólume a sentença objurgada.

Este é o meu voto.



---

Belém (PA), 30 de maio de 2016.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES  
RELATOR