



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO – Nº 00118840620168140000
AGRAVANTE: BRASILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADO: SOLANO DE CAMARGO
ADVOGADO: EDUARDO LUIZ BROCK
AGRAVADO: KARLA BRITO BORGES E OUTROS
ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JUNIOR E OUTROS
INTERESSADO: CONSTRUTORA META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESCONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DECISÃO QUE SUSPENDEU OS EFEITOS DA HIPOTECA. CORRETA. PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. MÉRITO. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO E O PERIGO DE DANO OU O RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. MATÉRIA POSTA EM DISCUSSÃO QUE SE MOSTRA CONTROVERSA, DE MODO A MERECE MAIORES ILAÇÕES. NECESSÁRIA OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 308 DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I- PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA: Analisando os autos, verifico que o agravante é parte legítima para figurar no polo da demanda, na medida em que uma vez que a parte requereu a baixa da hipoteca realizada, imprescindível a inclusão do credor hipotecário no polo passivo. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO: II- Mantida a hipoteca sobre o imóvel em litígio, como requer o agravante, é certo que poderá haver a constrição dos imóveis dos autores, mesmo a matéria posta em discussão mostrando-se controversa, de modo a merecer maiores ilações. Nesse caso, importante que seja estabelecido o contraditório e todos os atos necessários para o transcorrer do processo, a fim de que se possa verificar a validade ou não da hipoteca discutida. III- A suspensão da mencionada hipoteca, neste momento processual, não prejudicará o agravante, na medida em que os efeitos dela poderão ser restabelecidos. Por outro lado, poderá trazer prejuízos aos agravados, ante a constrição já mencionada. IV- O STJ possui entendimento sumulado no sentido de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel (Súmula 308 do STJ). Isso significa dizer que no decorrer do pleito, uma vez verificada a inadimplência da construtora, não poderão os agravados, parte mais vulnerável e desamparada da relação, responder pela referida inadimplência. V- Por todo o exposto, conheço do recurso, porém nego-lhe provimento, a fim de que seja mantida a suspensão da hipoteca, nos termos mencionados pelo Juízo Singular.

ACÓRDÃO

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora. 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 17ª Sessão Ordinária realizada em 26 de junho de 2018. Turma Julgadora: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES E DES. JOSÉ ROBERTO BEZERRA MAIA.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO – N° 00118840620168140000
AGRAVANTE: BRASILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADO: SOLANO DE CAMARGO
ADVOGADO: EDUARDO LUIZ BROCK
AGRAVADO: KARLA BRITO BORGES E OUTROS
ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JUNIOR E OUTROS
INTERESSADO: CONSTRUTORA META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por BRASILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA em face da decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos de Desconstituição de Hipoteca c/c Indenização por Danos Morais proposta por KARLA BRITO BORGES E OUTROS.

A decisão agravada deferiu o pedido de antecipação de tutela determinando a suspensão

Pág. 2 de 6

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



dos efeitos da hipoteca firmada entre a requerida e a Instituição Financeira, que recai sobre os imóveis objeto da demanda.

Inconformada, BRASILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA interpôs o presente recurso, alegando (fls. 3v/13), após breve resumo dos fatos, sua ilegitimidade passiva, visto que não assumiu qualquer responsabilidade perante os autores/ora agravados, pois não figura na promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção, pactuada entre a empresa Meta Empreendimentos Imobiliários LTDA e os agravados, tendo atuado somente como agente financeiro fornecedor de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário, oportunidade em que lhe foi ofertado os imóveis objeto da presente demanda, em hipoteca cedular para garantir o pagamento do citado financiamento.

Trata sobre a legalidade e legitimidade da hipoteca, ressaltando que não restou provado nos autos, de forma inequívoca, a quitação do pagamento das unidades por parte dos autores. Ademais, aduz que a tutela antecipada na forma como foi deferida cerceou o direito de defesa da agravante, violando os princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, razão pela qual deverá ser revogada.

Sustenta que não restaram preenchidos os requisitos do art. 300 do NCPC para a concessão da tutela provisória, por outro lado, restam preenchidos os requisitos necessários para a concessão do efeito suspensivo.

Encerra pugnando pela concessão de efeito suspensivo, e, no mérito, pelo provimento do recurso no sentido de ser revogada a decisão agravada, a fim de ser mantida a hipoteca plenamente válida e eficaz.

Acostou documentos (v. fls. 14/110).

O efeito pleiteado foi indeferido.

Os autos vieram a mim redistribuídos e conclusos para julgamento.

É o relatório. Peço julgamento.

Belém, de de 2018.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO- 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO – N° 00118840620168140000
AGRAVANTE: BRASILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADO: SOLANO DE CAMARGO
ADVOGADO: EDUARDO LUIZ BROCK
AGRAVADO: KARLA BRITO BORGES E OUTROS
ADVOGADO: ALBANO HENRIQUES MARTINS JUNIOR E OUTROS
INTERESSADO: CONSTRUTORA META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO:

.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA:

O agravante sustenta que atuou somente como agente financeiro fornecedor de crédito e financiamento para a construção do empreendimento imobiliário, oportunidade em que lhe foi ofertado os imóveis objeto da presente demanda em hipoteca para garantir o pagamento do financiamento. Assim, em nada contribuiu para ocorrência dos fatos, não podendo compor a lide no polo passivo da demanda.

Analisando os autos, verifico que o agravante é parte legítima para figurar no polo da demanda, na medida em que uma vez que a parte requereu a baixa da hipoteca realizada, imprescindível a inclusão do credor hipotecário no polo passivo.

Desse modo, rejeito a preliminar suscitada.

MÉRITO:

A questão dos autos cinge-se em torno da decisão que determinou a suspensão dos efeitos da hipoteca firmada entre a requerida e a Instituição Financeira, que recai sobre os imóveis objeto da demanda.



É cediço que a concessão dos efeitos da tutela, nos termos requerido, depende da verificação pelo magistrado dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito e do perigo de dano ou o risco do resultado útil do processo. Vejamos:

Art. 294 A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental. (...)

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo

(...)**§ 3o** A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Nos autos, essas exigências deverão comparecer, de modo a evidenciar o direito satisfatório a respaldar o requerente, bem como o direito de prova sumária, mas suficiente, tal como deve ser imediatamente amparado.

Os autores propuseram ação de desconstituição de hipoteca c/ c indenização por danos morais, requerendo, para tanto, em sede de liminar, a imediata liberação das hipotecas, ocasião em que o magistrado deferiu o pleito, pretendendo o agravante em sua peça recursal, que seja mantida a hipoteca, por se plenamente válida e eficaz.

No caso em comento, verifico não assistir razão à agravante, neste momento, uma vez que não se mostra incontestável a probabilidade do direito, tampouco o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Vejamos:

Ora, uma vez mantida a hipoteca sobre o imóvel em litígio, como requer o agravante, é certo que poderá haver a constrição dos imóveis dos autores, mesmo a matéria posta em discussão mostrando-se controversa, de modo a merecer maiores ilações. Nesse caso, importante que seja estabelecido o contraditório e todos os atos necessários para o transcorrer do processo, a fim de que se possa verificar a validade ou não da hipoteca discutida.

Outrossim, importante destacar que a suspensão da mencionada hipoteca, neste momento processual, não prejudicará o agravante, na medida em que os efeitos dela poderão ser restabelecidos. Por outro lado, poderá trazer prejuízos aos agravados, ante a constrição já mencionada.

Também há de se dizer que o STJ possui entendimento sumulado no sentido de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel (Súmula 308 do STJ). Isso significa dizer que no decorrer do pleito, uma vez verificada a inadimplência da construtora, não poderão os agravados, parte mais vulnerável e desamparada da relação, responder pela referida inadimplência, daí porque, repiso, necessário que haja o contraditório, que não fora violado em momento algum, até porque o magistrado singular poderá ou não conceder a tutela sem que para isso tenha que ouvir a parte contrária, bem como haja dilação probatória.

Nesse sentido:

PEDIDO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA SOBRE IMÓVEL CONSTITUÍDA ENTRE CONSTRUTORA E INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. INTERESSE DE AGIR. PRESENTE. IMÓVEL QUITADO. RELAÇÃO ENTRE CONSTRUTORA E O BANCO NÃO PODE INTERFERIR NO DIREITO DO ADQUIRENTE DE BOA FÉ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 308 DO STJ. DETERMINAÇÃO DE BAIXA MANTIDA. ALTERAÇÃO NO TOCANTE A VERBA HONORÁRIA. RECURSO DA RÉ GAFISA PROVIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO O BANCO SANTANDER. (TJSP. apl nº10090501020178260011. Relator: Coelho Mendes. Julgamento: 15 de Maio de 2018.)

Por todo o exposto, conheço do recurso, porém nego-lhe provimento, a fim de que seja mantida a suspensão da hipoteca, nos termos mencionados pelo Juízo Singular.



Belém, de de 2018.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora