

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 25/09/2018 13:51:47, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1008621-28.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Cesar Augusto Bassi Maio**
 Requerido: **Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de ação de **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória** ajuizada por **Cesar Augusto Bassi Maio** em face de **Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro**, alegando, em suma, aquisição e quitação de unidade autônoma perante o empreendimento réu.

Contudo, mesmo tendo cumprido o pactuado, pela existência de hipoteca estabelecida em favor da instituição financeira pela construtora, encontra-se obstado o registro do imóvel.

Somente a instituição financeira ofereceu resposta, alegando, preliminarmente, que é parte ilegítima, posto que o cancelamento da hipoteca e a declaração judicial para suprir omissão devem ser tiradas contra a construtora/devedora hipotecária, razão pela qual a ação deve ser julgada extinta.

Impugna o valor da causa, aduzindo que não houve critério de definição. Ao que parece, o autor atribuiu ao valor da causa o conteúdo econômico do contrato de venda e compra, no entanto, busca-se na ação apenas a liberação de garantia real.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Manifesta seu inconformismo diante da concessão da tutela de urgência, argumentando que não se encontram presentes elementos que evidenciem a probabilidade de direito em razão de o autor não ser adquirente de boa-fé e por ser responsabilidade exclusiva da incorporadora promover a baixa da hipoteca nos termos do contrato de financiamento.

Houve réplica (fls. 179/184).

É O RELATÓRIO.
FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355 do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

A preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelo réu Banco Bradesco S.A. não merece acolhida.

O banco é credor hipotecário da unidade, de modo que não é somente parte legítima, mas indispensável em ação que se pretende o cancelamento da hipoteca, pois caso contrário, eventual procedência da demanda, não poderia ser oposta contra a instituição financeira, carecendo de efeitos práticos.

A esse respeito já decidiu o STJ que “deve o banco financiador, que detém a hipoteca, figurar no pólo passivo da lide, na condição de litisconsorte necessário, sob pena de tornar-se inexecutível o julgado, que determinou a liberação do gravame”(REsp 625.091/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 09/02/2010, DJe 08/03/2010) e que “LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INEFICÁCIA DA SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE DE EXTENSÃO SUBJETIVA DA COISA JULGADA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Na hipótese em exame, considerando que o cancelamento da hipoteca não é ato unilateral da devedora, pois depende da quitação da dívida ou de manifestação de vontade do credor hipotecário, deveria este ter integrado a lide, na condição de litisconsorte necessário, a fim de que contra ele pudesse ser imposto o comando condenatório inserto na sentença transitada em julgado. (REsp 440.783/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

TURMA, julgado em 18/10/2012, DJe 05/03/2013).

Quanto ao valor da causa, reputo obedecido o regramento vigente, especificamente, o art. 292, II, do Código de Processo Civil, na medida em que a presente ação questiona a existência de hipoteca em virtude de celebração de financiamento imobiliário entre construtora e instituição financeira, devendo haver correspondência com o valor do contrato.

Em relação à tutela de urgência, não há guarida para sua revogação, pois o réu não trouxe elementos que permitissem desconstituir a probabilidade do direito do autor ou mesmo o perigo de dano. E, permanentes os requisitos para concessão da tutela provisória, deve ser mantida.

No mérito, o pedido deve ser julgada procedente.

Funda-se a resistência à pretensão no fato de não ser possível a transferência do imóvel, pois esse foi hipotecado à instituição financeira Banco Bradesco, muito embora quitado o preço total.

Não prospera, no entanto, a argumentação defensiva, cumprindo sejam observadas as circunstâncias especiais da hipótese, sobretudo a incontroversa quitação, para que seja permitido o registro em nome do autor.

A construtora, após receber o valor integral devido pelo autor, tem obrigação de comunicar a quitação ao credor hipotecário para que o imóvel seja liberado da hipoteca.

Nesse sentido:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Hipoteca Cancelamento - Hipoteca sobre imóvel constituída entre construtora e instituição financeira - Legitimidade passiva ad causam do agente financiador, a quem incumbe proceder ao cancelamento da hipoteca exclusivamente - 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 Súmula 308, do Superior Tribunal de Justiça - Desnecessidade de quitação do financiamento bancário por parte da construtora ou do adquirente para tanto - Ação procedente - Sentença mantida - Recurso desprovido.” (Apelação nº 0024843-32.2010.8.26.0114, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Godoy, j. 03.02.2015).

Assim, está pacificado o entendimento de que, em contratos de financiamento para construção de imóveis, a hipoteca concedida pela incorporadora em favor do banco credor não produz efeitos em relação ao adquirente de unidade imobiliária. No sentido é o teor da Súmula 308 do STJ, *in verbis*: “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.”

Ineficaz, pois, contra o autor o gravame em questão.

Saliente-se, ainda, que sentença adjudicatória constitui sucedâneo da escritura definitiva de venda e compra, da mesma forma que a sentença proferida em ação disciplinada pelo artigo 501 do Código de Processo Civil substitui a declaração de vontade prometida.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido, para, confirmando a tutela provisória inicialmente concedida, adjudicar ao autor o imóvel em apreço, cancelando a hipoteca sobre ele pendente (objeto da matrícula 134.359 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara).

Arcará a parte vencida com custas processuais e honorários advocatícios fixados, por apreciação equitativa, em R\$2.000,00 (dois mil reais).

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 2 de outubro de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **2 de outubro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.