

# EMENTÁRIO TEMÁTICO

## HIPOTECA

### 5ª TURMA ESPECIALIZADA

volta

#### APELAÇÃO CÍVEL

Processo: 1986.51.01.738206-2

Apelante: Caixa Econômica Federal

Apelado: S. A. V. R.

DJ de 10/9/2009, p. 97

Relator: Desembargador Federal CASTRO AGUIAR

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. HIPOTECA. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO DO IMÓVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CANCELAMENTO DA PENHORA. CABIMENTO.

I – “Pacificou-se na Segunda Seção não prevalecer, em relação aos compradores, a hipoteca instituída pela construtora ou incorporadora de imóvel junto ao agente financeiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Destarte, o adquirente da unidade habitacional responde, tão-somente, pelo pagamento do seu débito.” (STJ - EResp 415667/SP)

II – Restando comprovado nos autos que o terceiro adquirente procedeu à liquidação antecipada do saldo devedor do preço do imóvel, efetuando, assim, o pagamento integral das prestações assumidas perante a empresa construtora, pelo que lhe foi conferida, inclusive, “ampla, rasa, geral e irrevogável quitação”, não merece reforma a sentença que, julgando procedentes os embargos de terceiro opostos pelo terceiro adquirente em face da CEF, determinou o cancelamento da penhora efetivada sobre a propriedade adquirida.

III - Apelação improvida.

POR UNANIMIDADE, NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO.

**5ª TURMA ESPECIALIZADA**

volta

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo: 2003.02.01.007360-4

Agravante: Banco Econômico S/A

Agravado: A. C. C. e Cônjuge

DJ de 16/10/2009, p. 135

Relator: Desembargador Federal FERNANDO MARQUES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. "CONTRATO DE GAVETA". LEI 10.150/2000. EXECUÇÃO DE HIPOTECA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CESSIONÁRIO.

Com o advento da Lei 10.150/2000, o legislador permitiu que os "contratos de gaveta" firmados até 25/10/96 sem a intervenção do mutuante fossem regularizados (art. 20), reconhecendo ainda o direito à sub-rogação dos direitos e obrigações do contrato primitivo. Precedentes do STJ. No caso em questão, o negócio jurídico de transferência do contrato de financiamento ocorreu no ano de 1992, pelo que se aplica a regra do art. 20 da Lei 10.150/2000. Não se visualiza motivo para desconsiderar o pronunciamento de primeiro grau. Recurso improvido.

POR UNANIMIDADE, NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

**5ª TURMA ESPECIALIZADA**

volta

APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO

Processo: 2000.51.01.019519-0

Apelante: União Federal

Apelado: G. I. C. O. S/A

DJ de 3/12/2009, p. 118

Relator: Juiz Federal Convocado LUIZ PAULO S. ARAUJO FILHO

PROCESSUAL CIVIL. DECLARAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

SENTENÇA CONDICIONAL. INVALIDADE (CPC, ART. 460). RECONHECIMENTO. DESNECESSIDADE. PROVIMENTO DO APELO DA UNIÃO E DA REMESSA. IMPOSSIBILIDADE À VISTA DO AGRAVAMENTO DA SITUAÇÃO DA APELANTE. NULIDADE PARCIAL. DECLARAÇÃO DE OFÍCIO. INOCUIDADE.

1-) Ação proposta por GARAVELO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ÓLEOS com vistas à declaração do cancelamento de hipoteca gravada sobre imóvel de sua propriedade, cujo gravame havia sido imposto para garantia de dívida contraída em razão de contrato de Comissão Mercantil firmado com a extinta Companhia Brasileira de Infra-Estrutura Fazendária – INFAZ, sucedida em direitos e obrigações pela União.

2-) A sentença em que se decidiu pela procedência do pedido, condicionou o cancelamento do gravame ao trânsito em julgado da decisão de mérito proferida no processo em apenso.

3-) Apesar de se tratar de sentença condicional que, nos termos do disposto no artigo 460 do Código de Processo Civil, seria nula, não é o caso de reconhecer aqui tal nulidade, pois a condição que se alegou existente corresponderia a simples excesso, que, ad instar da sentença *ultra petita*, admitiria redução ao limite do pedido. A conclusão pelo “provimento parcial do apelo e da remessa necessária, no sentido de que a eficácia da sentença guerreada não fique atrelada ao trânsito em julgado da decisão de mérito proferida nos autos em apenso”, por sua vez, parece exagerada, porquanto o alvitre agravaria a situação da União, e não poderia corresponder ao provimento parcial da apelação nem da remessa.

4-) A nulidade parcial poderia ser declarada *ex officio*, por se tratar de matéria de ordem pública, mas isso não se mostra necessário, pois a referência final do dispositivo da sentença corresponde, a rigor, à regra do art. 259 da Lei 6.015/73, que produziria seus efeitos independentemente de declaração expressa da sentença.

5-) Sentença que se mantém.

6-) Remessa e apelação improvidas.

POR UNANIMIDADE, NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO E À REMESSA.

APELAÇÃO CÍVEL

Processo: 2000.51.01.018173-6

Apelante: Caixa Econômica Federal

Apelado: M. E. R. F.

DJ de 21/9/2009, p. 89

Relator: Desembargador Federal FREDERICO GUEIROS

PROCESSUAL CIVIL – EMBARGOS DE TERCEIRO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – HIPOTECA CELEBRADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO – INOPONIBILIDADE AO ADQUIRENTE DA UNIDADE DO IMÓVEL – BOA-FÉ – SÚMULA 308/STJ – RECURSO DESPROVIDO.

1. De acordo com a Lei nº 4.864/65, que trata sobre as edificações financiadas por agentes imobiliários no âmbito do SFH, a hipoteca instituída pelo financiador da construtora sobre o imóvel garante a dívida, tão-somente, pelo tempo em que permanecer em propriedade da devedora, posto que, havendo transferência, através de escritura pública a promessa de compra e venda, como no caso em tela, o crédito do agente financeiro passa a incidir sobre “os direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado”, restando ineficaz em relação a terceiros adquirentes, eis que a garantia passa a onerar os valores recebidos dos embargantes e não as suas unidades habitacionais.

2. À CEF, como empresa pública federal, cabia a fiscalização das alienações das unidades residenciais, portanto, deveria ter diligenciado no sentido de buscar a satisfação de seu crédito, com as devidas cautelas, quando iniciado o inadimplemento por parte da construtora.

3. Aplicável, à hipótese, a Súmula nº 308/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.” 4. A garantia hipotecária do financiamento concedido pela CEF para a construção de imóvel da construtora não atinge os terceiros adquirentes das unidades autônomas, revestidos de boa-fé.

5. Recurso desprovido. Sentença mantida.

POR UNANIMIDADE, NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

APELAÇÃO CÍVEL

Processo: 2000.02.01.072528-0

Apelante: S. A.

Apelado: Caixa Econômica Federal

DJ de 28/9/2009, p. 98

Relator: Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ADJUDICAÇÃO. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. VALORES APRESENTADOS PELA CREDORA. LIBERAÇÃO DE HIPOTECA. RECUSA. ERRO DE CÁLCULO DA CEF. COBRANÇA DE SALDO RESIDUAL. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA REFORMADA. PRECEDENTES.

1 - A autora liquidou o saldo devedor relativo ao imóvel que adquiriu pelo Sistema Financeiro de Habitação, conforme contrato de fls. 14/19, nos termos da comunicação que lhe foi enviada pela ré, fazendo-o pelo valor que lhe foi apresentado pela credora.

2 - Apesar de não ter ainda conseguido lavrar a escritura definitiva conforme havia lhe garantido a apelada, a autora, certa de que o imóvel já se encontrava quitado e livre de qualquer ônus, foi surpreendida com a visita de um preposto da ré que, por duas vezes e com valores diferentes, diga-se de passagem, informou-lhe que o débito não estava quitado e que, além disso, encontrava-se em mora, com prestações em atraso. Ao ser indagado, o preposto não soube informar o que foi feito da quitação realizada pela apelada.

3 - Arriscada a postura adotada pela ré, que apresentou à autora o valor integral de sua dívida hipotecária, convidando-a a comparecer à agência bancária para fins de quitação sem, contudo, certificar-se da exatidão do referido valor apresentado.

4 - A referida carta nada menciona sobre quaisquer condições prévias à liberação da hipoteca mediante a liquidação do financiamento, situação esta que somente se apresentou no dia em que compareceu à agência para efetivamente pagar seu débito total.

5 - Ao ler as condições impostas, tenho que estas podem não espelhar exatamente o que a ré quer dizer em sua peça de bloqueio, ou seja, de que, mesmo pagando o valor por ela oferecido, este seria submetido a análise posterior para se avaliar sobre

a possibilidade ou não de liberação da hipoteca. Poderia se entender também que a referida liberação estaria condicionada à confirmação do valor pago – no caso o valor oferecido pela ré – e que o mesmo é hábil para liquidar o financiamento – o que foi também garantido pela ré na carta de fls. 21.

6 - Não se mostra razoável que a liberação do ônus hipotecário relativo ao imóvel da autora fique condicionada à ratificação dos valores por ela pago, pois parece que a ré almejou instituir a chamada liquidação condicional, a qual consiste no chamamento do mutuário à agência para a quitação de seu débito sem, todavia, oferecer a garantia da liberação do ônus hipotecário.

7 - O mutuário empreende todos os esforços necessários ao adimplemento integral de sua obrigação contratual e, após saldar a dívida, não tem a garantia de que seu imóvel estará livre de qualquer ônus.

8 - Ao longo do cumprimento do contrato, sempre coube a CEF estipular os valores a serem pagos; também o fato de ter sido a CEF responsável pelo chamamento da mutuária para fins de quitação dos valores ainda devidos pelo imóvel; ainda que o valor foi calculado e apontado pela própria CEF como sendo suficiente para quitação do imóvel; que foi efetivado o pagamento; e, por fim, que a CEF, efetivamente emitiu instrumento de liquidação. Assim, a ré cometeu dois lapsos: a publicidade enganosa e a efetivação do acordo equivocado.

9 - O pagamento de saldo residual, apurado no final do contrato de mútuo, decorrente de erro no cálculo das prestações de exclusiva responsabilidade da Caixa Econômica, não deve ser suportado pelo mutuário. Os pagamentos feitos a menor não proporcionam aumento patrimonial do mutuário, portanto não há que se falar em enriquecimento ilícito.

10 - Apelação a que se dá provimento. Sentença reformada.

POR UNANIMIDADE, DADO PROVIMENTO À APELAÇÃO.

## **6ª TURMA ESPECIALIZADA**

volta

APELAÇÃO CÍVEL

Processo: 1999.51.01.060362-6

Apelante: Spartacus S/A Empreendimentos e Participações

Apelado: Instituto Nacional do Seguro Social

DJ de 14/1/2010, p. 84

Relator: Desembargador Federal GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONSIGNATÓRIA. DEPÓSITO DE VALORES. LIBERAÇÃO DE HIPOTECA. AUSÊNCIA DE PEDIDO NA INICIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA.

1. A questão em debate no presente recurso cinge-se à reforma da sentença para que seja determinado o levantamento da garantia hipotecária uma vez satisfeito o crédito da apelada, com os depósitos decorrentes consignação das prestações devidas, ao argumento de que a sentença monocrática deveria tê-la concedida como decorrência lógica do pagamento do débito, mesmo não havendo pedido formulado nesse sentido.

2. O pedido deduzido na inicial não abarcou a liberação da hipoteca. Assim, pela aplicação do princípio da congruência ou adstrição, é vedado ao magistrado solucionar causa diversa da que foi proposta, posto que, segundo o disposto no art.128 do CPC impõe-se ao juiz decidir a lide "nos limites em que foi proposta", enquanto que o art. 460 também do CPC veda ao juiz a prolação de decisão acima (ultra petita), fora (extra petita) ou abaixo do pedido (citra ou infra petita). 3.Os arts. 128 e 460, do CPC, consagram os princípios processuais da adstrição e da congruência (ou da correlação), que só podem ser afastados pela própria lei. 4.Assim, a sentença deve corresponder fielmente ao pedido formulado, não podendo dar o que não foi pedido, nem mais nem menos do que foi pedido (art. 460, CPC) e segundo os fatos delineados pelo autor.

5. O pagamento por consignação é disciplinado pelo Código Civil, onde se regulam os casos em que essa forma de liberação é admissível, e quais são os requisitos de eficácia. Ao código de Processo Civil, todavia, compete regular o procedimento para solução da pretensão de consignar, já que, em nosso ordenamento jurídico, o depósito liberatório só é válido e eficaz quando feito judicialmente.

6. O que se verifica nestes autos é a ação foi julgada improcedente a a parte autora foi condenada a pagar R\$ 18.435,10 (dezoito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e dez centavos), não havendo, por mais esta razão, como se falar em liberação da hipoteca, mesmo que se entendesse ser a mesma decorrência natural do depósito dos valores, o que não ocorreu.

7. Apelação Improvida. Sentença mantida.

POR UNANIMIDADE, NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO.