

SEI: 42062-76.2019.8.17.8017

Consulente: Érica Maria do Nascimento

Advogada: Isabela Gonçalves Montalvão OAB/PE 40.167-D

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

Assunto: Consulta.

CONCLUSÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Notifique-se o 1º Cartório de Registro de Jaboatão dos Guararapes do teor desta consulta.

Publique-se.

Recife, 16 de janeiro de 2020.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça.

Processo nº 0000156-97.2019.8.17.3000

Consulente: Paulo Souza – OAB/PE 30.742.

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

Assunto: Ineficácia de hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro perante o adquirente do imóvel (súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça).

CONSULTA

Cuida-se de Consulta formulada por Paulo Souza sobre a ineficácia da hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro perante o adquirente do imóvel (Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça).

Narra o Consulente que algumas pessoas compraram um imóvel à empresa L. PRIORI PROJETO 37 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e que, apesar de terem adquirido o imóvel à vista, estão tendo dificuldades em escriturar o imóvel. Isso porque a construtora financiou a obra com o BANCO BRADESCO S/A e o Cartório de Registro de Imóveis de Ipojuca não está providenciando a baixa da hipoteca sem a devida alienação.

Afirma que o cartório entrega um requerimento para a construtora autorizar o cancelamento do patrimônio de afetação do imóvel, o que não ocorre pois a construtora mantém-se inerte.

Ao final, pergunta se diante de tal posicionamento do Cartório, pode ele negar-se a baixar a hipoteca em detrimento do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça na súmula 308.

Vistas à Aripe, que apresentou parecer.

É o relatório. Opino.

Para responder ao Requerente, exige-se que se traga à baila o Provimento 04/2017 da CGJ/PE, publicado no DJe de 17/08/2017, e a decisão exarada na Consulta nº 244/2018 – CGJ, publicada no DJe de 13/06/2019, ambos versando sobre a Súmula 308 do STJ, a qual afirma 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”.

A Consulta em tela decorre do pedido de baixa de hipoteca em unidade de edificação que fora dada em garantia pela construtora para financiar a obra. Tendo quitado integralmente, o promissário comprador de uma das unidades deseja registrar o imóvel em seu nome e cancelar a hipoteca que consta na matrícula. Ocorre que o RGI de Ipojuca condicionou o cancelamento da garantia a requerimento do credor hipotecário, no caso, o Banco Bradesco S/A, sendo este ponto o cerne da dúvida levantada.

Sabe-se que na Consulta nº 244/2018 – CGJ, em meus fundamentos, destaquei que o teor da súmula acobertava o cancelamento da hipoteca em tais situações, sob o prisma da função social da propriedade e da proteção ao consumidor.

Nada obstante, revendo os fundamentos da matéria, observo que o cancelamento não é a medida jurídica adequada. Isso porque a Súmula 308 do STJ não faz menção a cancelamento. A bem da verdade, o texto expresso destaca que a hipoteca não tem eficácia perante os adquirentes. Nesse sentido, a redação do Provimento nº 04/2017 da CGJ/PE 1 também não traz a previsão da baixa da hipoteca, mas sim de averbação de ineficácia, senão vejamos:

Provimento 04/2017 - “Art. 1º Os registradores de imóveis deverão registrar, independentemente de anuência do credor hipotecário, as promessas de compra e venda, bem como as transmissões definitivas de propriedade, celebradas entre a construtora e o adquirente da unidade imobiliária hipotecada ao agente financeiro, como parte da garantia do financiamento da obra, em razão de sua ineficácia perante o adquirente. § 1º Antes de proceder ao registro, deverá o registrador averbar a ineficácia da hipoteca registrada perante o adquirente do imóvel e seus sucessores a qualquer título. § 2º O registro e a averbação previstos neste artigo só serão realizados a requerimento feito exclusivamente pelo adquirente do imóvel ou por seus sucessores. Art. 2º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação”.

"Provimento 04/2017 CGJ/PE - Art. 1º, §1º- antes de proceder ao registro, deverá o registrador **AVERBAR A INEFICÁCIA DA HIPOTECA REGISTRADA** perante o adquirente do imóvel e seus sucessores a qualquer título"

A razão para que se promova a averbação de ineficácia – ao invés do cancelamento – reside no fato de que **o débito da construtora subsiste**. Isto é, conquanto a afetação do patrimônio não seja oponível ao promissário comprador que quitou integralmente o imóvel, ou a seus sucessores, o Oficial Registrador não poderá dar a baixa até que a dívida pereça.

Em outras palavras, o registro da hipoteca constitui título que garante à instituição financeira que a dívida existe, mesmo que em nada afete o adquirente do imóvel de boa-fé, já que este conservará os atributos da propriedade. Registre-se que a averbação da ineficácia da hipoteca alcança os adquirentes que sucederem ao primeiro, nos moldes assentados pela Consulta 244/2018.

De mais a mais, a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, prevê no art. 31-E 2 que a extinção do patrimônio de afetação ocorrerá quando extintas as obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento, sorte a qual o Oficial Registrador de Imóvel cancelará a hipoteca quando solicitada pelo banco, não pelo terceiro adquirente.

Por fim, o momento adequado para averbar a ineficácia da hipoteca se dá quando forem apresentadas a registro as promessas de compra e venda, bem como as transmissões definitivas de propriedade. Nessa senda, não há falar em averbação da ineficácia sem que na mesma oportunidade se registre a promessa ou a escritura definitiva, dado que uma é condição lógica da outra.

É dizer, para ser ineficaz perante terceiro, precisa-se que se registre o negócio jurídico de alienação, isto é, o terceiro precisa existir. Além do mais, conforme bem destacado pela ARIPE em suas manifestações, "*Permitir a averbação da ineficácia sem transmitir o imóvel significaria beneficiar, sem causa, a incorporadora que permaneceria proprietária do imóvel na matrícula*".

Isto posto, o parecer que submeto à apreciação do Excelentíssimo Corregedor-Geral de Justiça é no sentido de que: 1) o Provimento 04/2017 prevê a averbação da ineficácia da hipoteca, o que não se confunde com o cancelamento da garantia, dado que este último decorre de requerimento da instituição financeira do empreendimento. Todavia, já que ineficaz, não afeta o terceiro de boa-fé que manterá a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha; 2) Dita averbação de ineficácia só é possível quando apresentado a registro o título do adquirente.

S.M.J., sob censura.

Recife, 25/11/2019.

Carlos Damião Lessa

Juiz Auxiliar do Extrajudicial da Capital

Lei nº 4.591/1964 - Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, **extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento** ;

Processo nº 0000156-97.2019.8.17.3000

Consulente: Paulo Souza – OAB/PE 30.742.

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

Assunto: Ineficácia de hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro perante o adquirente do imóvel (súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça).

CONCLUSÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 28/11/2019.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça.

Corregedoria Auxiliar para os Serviços Extrajudiciais

EDITAL DE PROCLAMAS

Eu, **Vilma da Silva**, Substituta do Cartório de Registro Civil do 7º Distrito da Capital, Recife/PE, faço saber que estão habilitando-se por este Cartório. **1- CLÁUDIO LOPES DINIZ DA SILVA E ALESSANDRA CONCEIÇÃO SENA DA SILVA .Se alguém souber de alguém impedimento oponha-o na forma da Lei. Recife, 15 de Janeiro de 2020. Eu, VILMA DA SILVA, Substituta do 7º Distrito judiciário, Recife, Pernambuco.**

Total 01

EDITAL DE PROCLAMAS

MARIA DA CONCEIÇÃO DA COSTA LIMA, Oficial de Registro Civil e Casamentos do 13º Distrito Judiciário Casa Amarela, Recife Capital do Estado de Pernambuco. **Sandra Laurentino Maciel e Rodrigo Gonçalves dos Santos**, Substitutos. Fazem saber que estão se habilitando para casar-se por este Cartório os seguintes contraentes: **CAYQUE DE OLIVEIRA RAMOS e EVELLYN PACIFICO DA SILVA; SEBASTIÃO NASCIMENTO DA SILVA e SOLANGE MARIA DE LIMA DA SILVA; REGINALDO LUIZ DA SILVA JUNIOR e IZABELLY BARBOSA DE LIMA .** Se alguém souber de algum impedimento, acuse-o para fins de direito no prazo da lei. Dado e passado nesta cidade do Recife, em 03 de JANEIRO de 2020. Eu Maria da Conceição da Costa Lima, Oficial Titular mandei digitar e assino.

EDITAL DE PROCLAMAS

O Bel. Lourival Brito Pereira, Delegatário Interino (Portaria 150/19 – CGJ-PE – DEJ) do Cartório do Registro Civil e Casamento do 3º Distrito Judiciário da Capital, com sede à Rua Barão da Vitória, nº 286, bairro São José – Recife - PE. e-mail: terceiroregistrocivilrecife@yahoo.com. Faz saber que estão de se habilitando para casar-se por este Cartório os seguintes contraentes:

1 – LUCAS MIRANDA LEANDRO BEZERRA e FERNANDA LÔBO MONTEATH; 2 – WEDSON PEDRO CAVALCANTE DO NASCIMENTO e RAYANA GÉSSICA FREITAS; 3 – ALBÉRICO FERREIRA DOS SANTOS e DIANA MARIA DE ANDRADE; 4 – GIVANILDO JONAS DA PAIXÃO GOMES DE OLIVEIRA e RAYZA GUIMARÃES FERREIRA DA LUZ; 5 – CLAYTON DOMINGOS VIANA e MIRTS ANDREZA BATISTA DA SILVA; 6 – ANDERSON DOMINGOS VIANA e ELAINE DO CARMO GOMES DE ANDRADE; 7 – PETRONIO NASCIMENTO CORREIA DA SILVA e FLÁVIA CABRAL MATIAS DA SILVA; 8 – AMARO ENILDO DA SILVA e SIMONE FERREIRA DA COSTA; 9 – NILSON GONÇALVES DOS SANTOS e MARIA JOSÉ DA SILVA; 10 – ANDRÉ THIAGO NASCIMENTO DA SILVA e VITÓRIA HEMILAYNE LUCENA DA SILVA; 11 – ROBERTO DA COSTA ALVES e IZABEL FRANCISCO DO NASCIMENTO; 12 – NATANAEL JOSÉ LOPES DA SILVA e CAROLINA GONÇALVES DO AMARAL; 13 – SALATIEL SILVA DE ANDRADE e GLEICE KELY DE ARAÚJO; 14 – JOSÉ CLÁUDIO DOS SANTOS e PRISCILA GOMES DOS SANTOS SILVA; 15 – EDMILSON RAMOS DA SILVA JÚNIOR e GLAUCE PATRÍCIA DA CUNHA BARBOSA; 16 – LEONARDO DORNELAS NEVES DA SILVA e ANDREIA EUGENIA DA SILVA; 17 – JOÃO DA SILVA DIAS e ROZILEIDE MARIA PEREIRA; 18