

**DA Oponibilidade, perante os Adquirentes  
do Imóvel, do Crédito Hipotecário  
Decorrente do Financiamento para a  
Construção de Imóveis, desde que anterior  
à promessa de compra e venda**

*Diogo Melo de Oliveira  
Advogado da Caixa Econômica Federal  
Pós-graduação em Direito Civil e Empresarial  
pela Universidade Federal de Pernambuco*

**SUMÁRIO:** 1 Introdução; 2 Da Colisão entre os Direitos do Promissário Comprador e os do Credor Hipotecário Nos Contratos De Incorporação Imobiliária; 3 A Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça e as Motivações que levaram à sua edição; 4 conclusão: a impropriedade da súmula 308; 5 Referências.



## 1 INTRODUÇÃO

A atividade empresarial de incorporação imobiliária é uma atividade complexa, no bojo da qual são firmados vários contratos das mais diversas naturezas, cujos objetivos vão desde a captação dos recursos necessários à construção de unidades imobiliárias até a venda das referidas unidades.

Esses contratos são autônomos, porém intrincados, na medida em que viabilizam a execução uns dos outros. Natural que haja colisão de interesses entre as partes envolvidas, ainda que muitas vezes uma não possua relação obrigacional alguma com a outra.

O presente trabalho tem a pretensão de estudar apenas um dos problemas oriundos da atividade de incorporação imobiliária, em que pese a grande diversidade de temas que a mesma suscita ao debate. Pretende-se analisar a colisão dos direitos do adquirente do imóvel com os do agente financiador do empreendimento, à luz das soluções dadas pela jurisprudência pátria e apresentando críticas fundadas no ordenamento jurídico vigente e na própria essência dos institutos jurídicos envolvidos.

Buscar-se-á o cumprimento do objetivo exposto a partir da exposição do problema, contextualizando-o perante as práticas empresariais correntes no Brasil, posterior apresentação da solução dada pelo Superior Tribunal de Justiça, consolidado pela edição da súmula 308 – não sem demonstrar seus fundamentos – e concluindo com uma análise crítica da solução posta.

Analisar-se-ão os precedentes que culminaram com a edição da súmula 308 por parte do tribunal de uniformização de jurisprudência, buscando encontrar as razões para o entendimento nela contido para que se possa analisá-las e criticá-las.

A análise crítica fundar-se-á nos postulados dos princípios envolvidos e invocados pelas diversas correntes jurisprudenciais, bem como na interpretação dos dispositivos legais regentes dos institutos envolvidos e nos ensinamentos fornecidos pela doutrina.

## 2 DA COLISÃO ENTRE OS DIREITOS DO PROMISSÁRIO COMPRADOR E OS DO CREDOR HIPOTECÁRIO NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 2.1 DOS DIREITOS DO AGENTE FINANCEIRO DECORRENTES DO FINANCIAMENTO PARA A CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS COM GARANTIA HIPOTECÁRIA

A incorporação imobiliária é a atividade empreendedora pela qual se mobilizam fatores de produção para construir e, durante a construção, vender unidades imobiliárias em edificações coletivas, a partir da articulação de medidas que viabilizem a conclusão da construção do edifício, individualizando-se as unidades imobiliárias no Registro de Imóveis<sup>1</sup>.

A fim de angariar recursos financeiros é comum que o incorporador busque financiamento junto às instituições financeiras, constituindo a hipoteca sobre o imóvel como garantia da dívida. Consoante o asseverado, noticia-se que:

Nas incorporações imobiliárias é comum a contratação de hipoteca para garantia de financiamento destinado à construção do edifício, sendo usual, também, sua constituição para garantia de mútuo concedido para aquisição de imóvel. No primeiro caso, *o incorporador, tendo tomado financiamento para construir o edifício, constitui em favor da entidade financeira a hipoteca do terreno objeto da incorporação*, sendo certo que a garantia hipotecária abrangerá os terrenos e as acessões que a ele se vincularem, que constituirão o edifício e suas unidades imobiliárias autônomas; em regra, se contrata a hipoteca no mesmo instrumento pelo qual se contrata o financiamento<sup>2</sup>.

Importa, pois, verificar quais as conseqüências jurídicas que advêm da constituição da hipoteca incidente sobre o terreno que servirá à construção das unidades imobiliárias que poderão ser objeto de contratos de promessa e compra e venda.

A hipoteca é um direito real acessório de garantia. Desta forma, a partir do seu registro imobiliário, o seu titular adquire um direito

---

1 CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 10-11.

2 Ibid, p. 204.

que adere ao bem, de modo a permitir-lhe opor tal direito a terceiros (eficácia *erga omnes*) e lhe confere o direito de seqüela, sobre o qual é válido lembrar lição:

O chamado direito de seqüela é corolário do caráter absoluto do direito real: seu titular pode perseguir, ir buscar o objeto de seu direito com quem que esteja. [...] Por igual razão, *o credor hipotecário pode continuar na execução do bem hipotecado, objeto de sua garantia, independentemente de não mais pertencer ao primitivo titular que constituiu a hipoteca*<sup>3</sup>.

Diz-se, ainda, que é um direito acessório porque não se admite a hipoteca existente por si só, independente de qualquer crédito<sup>4</sup>.

Pelo brevemente exposto, pode-se perceber que a hipoteca, direito real que é, adere à coisa, conferindo ao seu titular um direito oponível contra todos, não havendo, ao menos em princípio, óbice ao seu exercício contra o terceiro adquirente do imóvel objeto do empreendimento.

Confere ao seu titular, ainda, o direito de seqüela, pelo qual pode perseguir o bem esteja onde e com quem estiver.

## 2.2 DOS DIREITOS DO PROMISSÁRIO COMPRADOR DECORRENTES DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO COM O INCORPORADOR

Consoante se pode extrair do já apresentado conceito de incorporação imobiliária, deve o incorporador, durante a construção do imóvel, providenciar a venda das unidades autônomas.

A modalidade contratual mais usual para a efetivação das vendas das unidades é a promessa de compra e venda<sup>5</sup>. Importa, portanto, verificar os contornos do contrato em questão, dando ênfase aos direitos dele originados em favor do adquirente.

O contrato de promessa de compra e venda pode ser conceituado como o contrato pelo qual o promitente vendedor se obriga a vender

---

3 VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. (coleção direito civil; v. 5), p. 22.

4 Ibid, p. 516.

5 CHALHUB, op. cit., p. 156

determinado imóvel ao promitente comprador, pelo preço, condições e modos acordados, outorgando-lhe escritura definitiva tão logo ocorra o adimplemento da obrigação.

Arnaldo Rizzardo entende que o referido contrato constitui direito obrigacional, pois dá origem a uma obrigação de fazer<sup>6</sup>. Uma vez registrado, todavia, confere ao promissário comprador um direito de natureza real à aquisição do bem<sup>7</sup>.

Destarte, confere ao promissário comprador, após pago o preço e satisfeitas todas as condições do contrato, um direito real sobre o imóvel, podendo pedir a outorga da escritura definitiva ou, havendo recusa por parte do promitente vendedor, a sua adjudicação compulsória.

Possui o promissário comprador, então, dois direitos distintos e inconfundíveis: com a averbação do contrato no Registro de Imóveis, adquire direito real oponível a terceiro (art. 5º do Decreto-lei n.º 58) e, com o pagamento integral do preço, adquire direito pessoal à transferência do domínio<sup>8</sup>.

O promissário comprador possui um direito real sobre coisa alheia, conforme se extrai do ensino:

É evidente que, não sendo o promissário comprador dono da coisa, cujo domínio remanesce em mãos do promitente vendedor, o direito real a ele conferido não recai sobre a coisa própria, mas sim sobre coisa alheia. Trata-se, portanto, de direito real sobre coisa alheia. [...] Parece-me indiscutível ter a promessa irretroatável de venda o caráter de direito real de gozo, pois que visou o legislador não foi afetar a coisa ao pagamento preferencial do credor, mas, sim, conferir ao promissário comprador uma prerrogativa sobre a coisa vendida<sup>9</sup>.

---

6 RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**: Lei 6.766/79. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998, p. 88.

7 AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 61.

8 BESSONE, Darcy. **Da compra e venda**: promessa, reserva de domínio e alienação em garantia. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 137.

9 RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil**, v. 5. Direitos das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 314.

O código civil vigente disciplina a matéria nos seus artigos 1.417, que assegura a eficácia real da promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e 1.418, que confere ao promitente comprador o direito de seqüela e à adjudicação compulsória.

### **2.3 DA PRETENSÃO DE OPOSIÇÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO CONTRA O PROMISSÁRIO COMPRADOR**

A colisão entre os interesses e direitos do promissário comprador e os do credor hipotecário foi muito bem sintetizada nos seguintes termos:

Celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade autônoma em construção, passado algum tempo, mercê do adimplemento das parcelas, deixa de existir qualquer pendência obrigacional de parte do adquirente que impeça a outorga da escritura definitiva pela vendedora. É nesse momento que se aturdem os adquirentes, com a ciência da existência de hipoteca e a recusa da Instituição Financeira, beneficiária do Sistema Financeiro de Habitação (*SFH*), credora hipotecária em decorrência de pacto ajustado com a vendedora - empreendedora, em proceder ao necessário cancelamento desse gravame. Ato contínuo, a vendedora declara-se impossibilitada de outorgar a escritura, pois esta não teria nenhuma eficácia prática, em razão do gravame que incide sobre o imóvel, apontada a intransigência da Instituição Financeira em levantar a comentada hipoteca. Ou se muito, dispõe-se a empreendedora à outorga, mas não ao cancelamento da hipoteca, fora de seu alcance, exceto de liquidado o mútuo garantido. Em suma: o adquirente paga o preço ajustado, a vendedora entrega o imóvel, mas não se transmite a propriedade com a imaginada e esperável regularidade. É nessa situação que se indaga: cabe ação judicial para a liberação da hipoteca e a outorga da escritura definitiva de venda e compra?<sup>10</sup>

A lide reside no choque de interesses, ambos, aparentemente, agasalhados pelo direito. Aparentemente porque na prática um exclui o outro. O exercício de um impede o do outro. A questão posta, então, é saber qual o direito deve prevalecer. O direito real hipotecário em favor

---

10 BUSHATSKY, Jaques. Ação judicial para liberação de hipoteca e obtenção de escritura definitiva. **Jus Navigandi**, Teresina, a. 9, n. 826, 7 out. 2005.

do agente financeiro ou o direito real oriundo da promessa de compra e venda em favor do adquirente.

O perigo de lesão, quando não a lesão em si mesma, é evidente. Prevalecendo a hipoteca, o promissário comprador, mesmo pagando todo o preço do imóvel, não poderá transcrevê-lo ao seu nome, pois sobre ele incidiria ônus real em favor de terceiro, ficando, destarte, impedido de exercer com plenitude a propriedade. A prevalecer o contrário, ficará o credor hipotecário impedido de exercer o direito de garantia que lhe foi conferido, o que quase sempre representará a própria insatisfação do crédito.

A hipoteca é constituída como garantia de um contrato de financiamento celebrado pela incorporadora com uma instituição financeira. A constituição do referido ônus pode ocorrer em dois momentos distintos: antes ou após a celebração do contrato de compra e venda. Neste último caso, de regra, lastreia-se em autorização dada pelo promissário comprador ao promitente vendedor, através de cláusula inserta no contrato de promessa de compra e venda, para que este grave o imóvel com o ônus hipotecário em favor do agente financeiro.

Ocorrendo o adimplemento dos débitos do incorporador (em favor do agente financeiro) e do promissário comprador (em favor do incorporador), não haverá problemas a dirimir: proceder-se-á à liberação do gravame.

Porém, a conjugação da satisfação do débito por parte do adquirente com o inadimplemento do crédito hipotecário por parte do promitente vendedor gera o impasse do qual nos ocupamos: a aparentemente legítima pretensão do adquirente de ver o imóvel pelo qual pagou todo o preço livre de quaisquer ônus frente à igualmente legítima pretensão do agente financeiro de ver satisfeito seu crédito, o qual, registre-se, possui garantia real incidente sobre o imóvel objeto da pretensão do adquirente.

### **3 A SOLUÇÃO DADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - A SÚMULA 308**

#### **3.1 DA PROTEÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR COMO CONSUMIDOR**

É sedutora a tese de que se deve dar primazia ao consumidor (promissário comprador), ante a evidente posição de privilégio em que

se encontram os agentes financeiros, devido à sua força econômica, bem como ante a proteção que o ordenamento jurídico confere à boa-fé que geralmente acompanha os adquirentes dos imóveis hipotecados sob as condições aqui expostas.

Neste sentido:

[...] é fácil a verificação de que estipulação da ordem da que é tratada, irrita enorme rol de dispositivos protetivos presentes na legislação do consumo, colocando o consumidor em risco desmesurado, restringindo-lhe direitos, impondo-lhe excesso, o que, se de um lado erege o direito do adquirente à liberação da hipoteca, a patamar de indiscutibilidade (sob o prisma legal), evidentemente sugere futuras discussões acerca dos mecanismos legais que poderão emprestar viabilidade a empreendimentos imobiliários que dependam de financiamento<sup>11</sup>.

Lembrando a boa-fé com a qual o promissário comprador, via de regra, adquire o imóvel, importa trazer para análise uma decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, na qual se afirma que, no caso concreto,

[...] os autores, na melhor da boa-fé, adquiriram o apartamento que retrata a exordial, com os respectivos estacionamentos, adimpliram o preço e, de modo imoral e ilícito, visando resguardar interesses econômicos de uma grande instituição bancária e as falcruas de uma grande construtora, hoje falida, vêem-se na iminência de perderem verdadeiro bem de família, já que nele é que residem os autores e um filho<sup>12</sup>.

A tendência de prestigiar a boa-fé dos adquirentes justifica-se porque, a se prestigiar a hipoteca, estar-se-á deixando recair nefastas conseqüências sobre os promissários compradores, hipossuficientes nesta intrincada relação. Basta perceber que, em regra, objetivando realizar o sonho da casa própria, o adquirente destina grande parte do orçamento familiar, resultado de anos de trabalho e sacrifício, àquele negócio jurídico.

11 BUSHATSKY, op. cit.

12 TJRS. 19ª Câmara. Apelação Cível n. 70003385168, relator Desembargador Guinter Spode, Porto Alegre, 02.04.2002, RDI 53/292.

Fica evidenciado, neste quadro, que o adquirente é quem tem mais a perder, pois tem mais dificuldade para suportar as conseqüências. A uma, por ser o participante mais fraco economicamente e, a duas, porque, em regra, participa do negócio com a única intenção de comprar um imóvel e, se cumprir com a parte que lhe cabe na avença, não parece justo lhe fazer sofrer as já apontadas conseqüências em detrimento à boa-fé demonstrada.

A defesa da proteção ao adquirente de boa-fé encontra respaldo no artigo 422 do Código Civil, que estabelece a obrigação dos contratantes de agirem com boa-fé – entendida como exigência de um comportamento leal. Aduz-se que, “salvo em situações específicas, dar um imóvel compromissado à venda em garantia de um débito da incorporadora não é um comportamento leal<sup>13</sup>”.

Ademais, se a hipoteca foi constituída posteriormente à celebração do contrato de promessa de compra e venda, com base na já mencionada cláusula que a autoriza, entende-se que deve ser considerada abusiva e, portanto, nula a cláusula contratual que permite gravar com o referido ônus uma unidade já comprometida à venda, consoante artigos 39, V e 51, IV, todos do Código do Consumidor<sup>14</sup>.

Dispõem esses dispositivos legais que é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva e que são nulas as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

A aplicação dessas regras torna sustentável juridicamente a declaração da nulidade da cláusula contratual que autoriza a constituição da hipoteca, pois a mesma coloca o adquirente em desvantagem excessiva, o que a torna abusiva e, logo, nula de pleno direito.

Conseqüentemente, sendo posterior à promessa de compra e venda, a hipoteca não deve prevalecer, mas por ter sido constituída com supedâneo em cláusula contratual cuja nulidade encontra respaldo legal.

---

13 BUSHATSKY, op. cit.

14 Ibidem.

Acrescente-se o entendimento jurisprudencial que entende correto o afastamento do crédito hipotecário, privilegiando o consumidor adquirente, ao menos quanto aos financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação, por reconhecer que as financiadoras “sabem que as unidades a ser construídas serão alienadas a terceiros”, pondo à disposição do financiador o “recebimento do que for devido pelo adquirente final, mas não a excussão da hipoteca”, porque “o princípio da boa-fé objetiva impõe ao financiador[...] precatar-se para receber seu crédito da sua devedora”<sup>15</sup>.

O entendimento sinteticamente delineado acima foi exposto pelo Superior Tribunal de Justiça em um dos julgados que precederam e justificaram edição da súmula 308, 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”.

Frise-se, apenas por precaução, que o posicionamento contido na súmula, que consolidou o entendimento daquele tribunal superior acerca da questão, lastreou-se não apenas no reconhecimento da hipossuficiência do adquirente e sua conseqüente proteção enquanto consumidor e na proteção à boa-fé, mas também nos argumentos adiante expostos.

### **3.2 DA PREVISÃO LEGAL DE GARANTIA ATRAVÉS DE CAUÇÃO, CESSÃO PARCIAL OU CESSÃO FIDUCIÁRIA NOS FINANCIAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO OU VENDA DE IMÓVEIS, CUJOS VALORES SEJAM ORIUNDOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**

Extrai-se dos precedentes que geraram o posicionamento consolidado na súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça o juízo de que os financiamentos para construção ou venda dos imóveis, cujos valores sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, somente poderão ser garantidos pela caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos provenientes da alienação das unidades habitacionais<sup>16</sup>.

---

15 STJ. 3ª Turma. Recurso Especial nº 316.640-PR. Relatora Nancy Andrighi. Decisão unânime, Brasília, 18.05.2004. DJ de 07.06.2004.

16 STJ. 3ª Turma. Recurso Especial nº 851.125-RJ. Relator Carlos Alberto Menezes Direito. Decisão unânime, Brasília, 02.09.2004. DJ de 11.10.2004.

Inporta ressaltar que tal entendimento não está contido no enunciado da súmula, mas foi importante argumento utilizado com fundamento às decisões que precederam e consolidaram a posição ali consubstanciada.

Lastreado neste juízo, entendeu-se que a hipoteca, dada em garantia de financiamento oriundo do Sistema Financeiro de Habitação, não é válida, uma vez que, segundo entendimento delineado nos referidos precedentes, a hipoteca não está inclusa entre as garantias autorizadas pela lei nº 4864/1965.

No sentido exposto:

[...] sobretudo se considerado que os financiamentos para construção ou venda dos imóveis, cujos valores sejam oriundos do *SFH*, somente poderão ser garantidos pela caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos provenientes da alienação das unidades habitacionais. *O registrário não contempla a hipoteca, portanto*<sup>17</sup>.

Imprescindível notar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, bem como o entendimento doutrinário acima transcrito, considera não ser possível a constituição da hipoteca como garantia ao financiamento para construção de imóveis cujos valores sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação a partir de uma interpretação restritiva do artigo 22 da lei nº 4864/1965, pois considera que esse dispositivo legal limita as opções de garantia àquelas nele previstas.

## CONCLUSÃO: A IMPROPRIEDADE DA SÚMULA 308

### 4.1 PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGACIONAL DOS CONTRATOS VERSUS PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR E À BOA-FÉ

O princípio *pacta sunt servanda* (“os pactos devem ser cumpridos” ou “princípio da força obrigacional dos contratos”) preceitua a força vinculante dos pactos. Segundo esse princípio, o contrato faz lei entre as partes e, portanto, deve ser cumprido conforme o avençado, livre de sofrer mutações, principalmente porque originado da vontade livre e desimpedida do contratante (princípio da autonomia da vontade).

---

17 BUSHATSKY, op. cit.

O moderno direito obrigacional, todavia, tem relativizado a obrigatoriedade dos contratos, possibilitando sua revisão, mormente nas relações de consumo, inclusive com a anulação de cláusulas abusivas.

É possível, portanto, a intervenção do Poder Judiciário na autonomia da vontade a fim de restaurar a legalidade, dar primazia à boa-fé e reduzir as desigualdades entre os contratantes.

Nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis objetos de incorporação imobiliária é comum que o promitente comprador concorde, mediante cláusula inserta no instrumento contratual, que o imóvel a si prometido à venda seja hipotecado para garantia de financiamento a ser obtido pela incorporadora.

Com base na possibilidade de intervenção do Judiciário na autonomia da vontade – pacificamente aceita pela jurisprudência, pela doutrina e por determinados dispositivos legais – tem se defendido a nulidade da referida cláusula, protegendo a boa-fé do adquirente, consumidor hipossuficiente que é.

Objetiva-se, com isso, proteger os interesses daquele que, após quitar perante o incorporador todo o valor do imóvel, tem negado o pedido de baixa da hipoteca.

Fiquemos, por ora, com a hipótese em que a hipoteca foi constituída de forma isenta de dolo ou simulação; de boa-fé, portanto. Conforme aduzido acima, é possível a um terceiro (comprador do imóvel) garantir dívida de outrem (incorporadora), desde que manifeste sua concordância. Ressalta-se que inexistente lei proibindo compradores de autorizar a hipoteca dos seus imóveis.

O ato de garantia, a princípio, é válido, ante a ausência de vedação legal. O fundamento para a anulação da cláusula é, pois, a proteção ao consumidor, não se podendo, entretanto, daí extrair qualquer conduta temerária por parte do agente financeiro.

Esse ponto é, portanto, fundamental. Está de boa-fé o agente financeiro que aceite, como garantia para financiar a atividade da incorporadora, a hipoteca de um imóvel de terceiro ou prometido à venda, com expressa autorização do proprietário ou promitente comprador. Afinal, “quem concorda em garantir uma dívida de terceiro, mediante

hipoteca do imóvel, deve estar preparado para, eventualmente, responder por essa obrigação. Há uma expressa assunção desse risco”<sup>18</sup>.

Acrescente-se que:

Com a admissão do princípio da boa-fé objetiva, é sempre protegido o interesse da pessoa zelosa, que deve, por esta sua característica, ser premiada. Já o interesse do incauto deve ser sacrificado, se oposto ao da pessoa zelosa. A justiça será feita no caso concreto sim e, o que é melhor: sem violar qualquer norma jurídica e contribuindo para a certeza e previsibilidade do direito<sup>19</sup>.

É possível, ainda, encontrar decisões judiciais que corroboram com o acima exposto, nada obstante o enunciado da indigitada súmula 308. Neste sentido, a Juíza Federal Ana Carolina Marozowski, substituta da 6ª Vara Federal da Seção Judiciária de Curitiba, julgou uma lide, cujo pedido e cuja causa de pedir em tudo se assemelhavam à situação ora em estudo, através da prolação de uma sentença, consoante o entendimento aqui propugnado:

*Não se pode imputar negligência à CEF, do que decorre que a hipoteca não pode sofrer qualquer abalo até que as construtoras rés paguem a ela o que lhe é devido pela unidade. Dessa forma, as construtoras são responsáveis pela situação em que se encontra o autor, uma vez que desobedeceram o disposto no contrato celebrado com a CEF, receberam o valor da promessa de compra e venda do autor e não o repassaram àquela. Por outro lado, percebe-se que o autor também concorreu para o acontecimento, porquanto não foi diligente no sentido de verificar no registro de imóveis em nome de quem a unidade adquirida estava. [...] o autor não pode negar conhecimento da hipoteca, pois ela estava devidamente registrada na matrícula do imóvel. [...] caberá ao autor, querendo, intentar ação de reparação de danos contra as construtoras rés para reaver o que foi pago pelo imóvel<sup>20</sup>.*

18 SILVA, Bruno de Matos e. Da validade da hipoteca de unidade adquirida em incorporação imobiliária: a questão da boa-fé objetiva. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 4, n. 41, maio 2000.

19 Ibidem.

20 JUÍZO DA 6ª VARA FEDERAL DE CURITIBA. Seção Judiciária do Paraná. Ação Ordinária nº 2004.70.00.006528-2/PR. Juíza Federal Substituta Ana Carolina Morozowski. Curitiba, 27.09.2006. Sentença publicada no DJE nº 7218 do dia 05.10.2006.

Seguindo a mesma linha de raciocínio, já se manifestou a 2ª Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, em acórdão proferido anteriormente à edição da súmula 308, cuja relatoria coube ao Desembargador Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, que muito bem tratou a questão ao proferir seu voto nos seguintes termos:

Não é possível compreender que o descumprimento de cláusula contratual da promessa de compra e venda, por parte da construtora, alcancem terceiro, no caso, a CEF, que não participou da avença. A instituição financeira, por seu turno, ao firmar o mútuo com a construtora, recebeu em garantia o terreno onde seria construído o edifício. No caso, *os contratos são absolutamente independentes* [...] Fato é que a CEF tem a hipoteca em seu favor, e não pode ser alcançada por descumprimento do contrato do qual não participara. A hipoteca não pôde ser levantada, ao que dos autos consta, porque a construtora não adimplira suas prestações junto à instituição financeira. Se a construtora não entrega os imóveis livres e desembaraçados aos adquirentes, responde perante estes [...] O que não é possível é reputar atingida a hipoteca incidente sobre os imóveis e que decorra de outro contrato o de mútuo, firmado entre a CEF e a construtora. O mesmo argumento acerca da força obrigacional dos contratos, com o qual os autores apelados buscam emprestar robustez à sua pretensão, serve, antes, a justificar a resistência manifestada pela CEF e que deve ser chancelada pelo Estado-Juiz. “*Pacta sunt servanda*”<sup>21</sup>.

Não parece lícito interferir na vontade daquele que agiu, ou deveria agir, ciente dos riscos que corria. Em verdade, dar-se-ia primazia à boa-fé na medida em que se protegesse aquele que agiu com mais cautela, sem descuidar da probidade que deve nortear a contratação.

Quer-se dizer, portanto, que, diante do quadro acima delineado, não nos parece crível afastar a força vinculante do pactuado – embora, frise-se, reconheçamos a valia da relativização do princípio *pacta sunt servanda* –, ante a desídia do consumidor, ainda que hipossuficiente e de boa-fé.

Outra deve ser a ótica, entretanto, quando a garantia hipotecária é posterior à promessa de compra e venda. Neste caso, é válida a construção jurisprudencial que anula a cláusula através da qual o promitente comprador autoriza a constituição do ônus

21 TRF DA 5ª REGIÃO. 2ª Turma. Apelação Cível nº 341.073 – PE, Relator Des. Paulo Roberto de Oliveira Lima. Decisão unânime, Recife, 19.10.2004, DJ de 30.11.2004.

hipotecário posteriormente, uma vez que a mesma está inclusa em um contrato de adesão, cuja existência e conseqüências sequer são, em regra, objeto de discussão.

Considere-se, ainda, a fim de sustentar a nulidade da autorização, que, tratando-se de contrato de adesão, o consumidor-adquirente se vê levado a aceitar os termos da avença, sem medir as conseqüências daí originadas, sobretudo porque o avençado está na praxe do negócio.

Torna-se, portanto, lícita e sustentável a defesa da boa-fé daquele que adquiriu imóvel livre do ônus, autorizando sua constituição mediante cláusula inserta em contrato de adesão e que de boa-fé adimpliu sua obrigação.

Aliás, consoante já explanamos, esse entendimento encontra respaldo legal nos artigos 39, V e 51, IV do Código de Defesa do Consumidor.

Situação diversa, todavia, é a daquele que adquire imóvel já anteriormente hipotecado, cujo ônus se encontre devidamente registrado no cartório competente, pois esse não pode se socorrer dos mesmos argumentos de proteção, uma vez que está ciente do ônus que recai sobre o imóvel desde o início da avença.

Ainda acerca da boa-fé, insta analisar outro argumento corrente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, aqui já exposto, e que, por certo, influenciou a consolidação do entendimento consolidado na indigitada súmula.

O Eminentíssimo Ministro Castro Filho, em um dos precedentes da referida súmula, afirmou em seu voto-vista que “a mesma construtora que vendeu e recebeu o preço dá o empreendimento ou suas unidades autônomas em hipoteca ao banco. Este, por sua vez, sabe que os imóveis são destinados à venda”<sup>22</sup>, pretendendo com isso justificar o afastamento da garantia hipotecária.

No mesmo sentido, outro precedente do mesmo tribunal superior, relatado pelo Ministro Ruy Rosado Aguiar, afirmou que:

Regras gerais sobre hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema

<sup>22</sup> STJ. 1ª Turma. Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 187.940-SP. Relator Antônio de Pádua Ribeiro. Decisão unânime, Brasília, 22.09.2004. DJ de 29.11.2004

financeiro de habitação, porquanto estes sabem que as unidades a serem construídas serão alienadas a terceiros, que responderão apenas pela dívida que assumiram com o seu negócio, e não pela eventual inadimplência da construtora<sup>23</sup>.

Não há como prosperar, entretanto, o argumento aduzido. Afinal, se é verdade que o agente financeiro tem consciência da destinação que será dada ao empreendimento, qual seja, a venda a terceiros, sabe ele igualmente que lhe assiste – ou deveria lhe assistir – o direito de opor seu crédito perante esse terceiro adquirente. Nada há de ilícito ou imoral nessa conduta.

O fato de o agente financeiro saber que o imóvel será adquirido por terceiro apenas reafirma a necessidade de garantir seu crédito.

Outro argumento para a não admissão do raciocínio defendido pelos precedentes acima mencionados segue transcrito:

Esse fundamento, *data venia*, não pode ser aceito, pois a hipoteca é um direito real e, como direito real, é oponível contra todos (*erga omnes*), inclusive contra o comprador (se não for assim, não é hipoteca!), inexistindo qualquer lei a dizer que a hipoteca não âmbito de financiamento imobiliário não é direito real ou não é oponível contra o comprador<sup>24</sup>.

Nada obstante esse argumento ter sido utilizado pelo autor para justificar a não aceitação do fundamento de que o fato de o agente financeiro conhecer a destinação do imóvel justificaria o afastamento da hipoteca, serve ele para rechaçar outros fundamentos das decisões que originaram a súmula, constituindo uma apertada síntese das razões pelas quais combatemos a súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

#### **4.2 DA AUSÊNCIA DE ESPECIFICIDADE DA SÚMULA 308 ACERCA DA ORIGEM DO FINANCIAMENTO, BEM COMO ACERCA DO MOMENTO DA CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA**

A súmula 308 enuncia que a hipoteca é firmada entre a construtora e o agente financeiro. Todavia, a existência da construtora

23 STJ. 4ª Turma. Recurso Especial 187.940/SP. Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, decisão unânime, Brasília, 18.02.1999, DJ 21.06.1999.

24 SILVA, Bruno Mattos e. Compra de imóveis, aspectos jurídicos, cautelas devidas e análises de riscos. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 191.

nas incorporações imobiliárias é meramente accidental, não lhes sendo elemento essencial. Daí a impropriedade da redação da súmula, que deveria se referir às incorporadoras, e não às construtoras.

Apontado esse pequeno equívoco, cuja superação pode resultar da inteligência do intérprete, insta perceber que vários julgados afirmaram – e acabaram influenciando no próprio enunciado do verbete – que até mesmo a hipoteca *anterior* ao compromisso de compra e venda não teria eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Insustentável a proteção do comprador que adquire imóvel já hipotecado, não sendo suficientes as alegações de boa-fé e de proteção ao consumidor hipossuficiente. Afinal, “uma situação é a pessoa que adquire um imóvel já hipotecado; outra é a situação da pessoa que adquire um imóvel que, posteriormente, vem a ser hipotecado com fundamento em uma cláusula contratual manifestamente nula”<sup>25</sup>.

Originalmente, a idéia de ineficácia da hipoteca cingia-se às hipóteses em que a mesma fosse constituída após a celebração da promessa de compra e venda e às hipóteses em que o financiamento fosse feito com recursos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação.

Quanto à segunda situação, nem mesmo a idéia original é defensável. Não importa a origem dos recursos, pois não há restrição legal à constituição de hipoteca, ainda que o financiamento se dê com recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

Nada obstante, os precedentes que levaram à edição da súmula 308 faziam essa diferenciação, sob o fundamento de que, sendo os recursos do financiamento oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, “os créditos outorgados pelo agente financeiro somente poderão ser garantidos por caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado”<sup>26</sup>.

---

25 SILVA, Bruno Mattos e. Análise crítica da Súmula 308 do STJ: alcance, conclusões e perspectivas. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 9, n. 705, 10 jun. 2005.

26 STJ. 3ª Turma. Agravo Regimental no Agravo de Intrumento nº 522.731-GO. Relator Carlos Alberto Menezes Direito. Decisão unânime, Brasília, 02.09.2004. DJ de 17.12.2004.

Insubsistente, todavia, tal exegese, na medida em que não se encontra respaldo legal para tanto. Com efeito, o dispositivo legal invocado, qual seja, o artigo 22 da Lei 4.864/65, assim dispõe:

os créditos abertos nos termos do artigo anterior pelas Caixas Econômicas, bem como pelas sociedades de crédito imobiliário, poderão ser garantidos pela caução, a cessão parcial ou a cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado.

A simples leitura do dispositivo em confronto com a afirmação pretoriana é suficiente para perceber o equívoco da interpretação conferida ao mesmo. A lei utilizou o termo “poderão”, o que denota uma nítida autorização legislativa. No afã de justificar a construção jurisprudencial mais favorável ao adquirente, o Superior Tribunal de Justiça afirmou que os financiamentos “somente poderão” ser garantidos pelas modalidades ali elencadas.

Fácil perceber a distinção entre uma simples autorização e a interpretação dada pelo tribunal superior, acrescentando indevidamente a expressão “somente”, de modo a excluir a possibilidade de garantia hipotecária, numa interpretação, a toda evidência, insustentável.

Ainda que se pretenda defender a tese de que o artigo 22 da Lei nº 4.864/1965 impediria a constituição da hipoteca, insta perceber que a mesma só se refere aos empreendimentos realizados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação. Desta percepção, emerge mais uma impropriedade da súmula guerreada: ela não faz distinção quanto à origem dos recursos do financiamento. Destarte, a aplicação da súmula leva ao absurdo de não se opor a hipoteca ao adquirente (promissário comprador), ainda que os recursos não tenham origem no Sistema Financeiro de Habitação.

Quanto à primeira hipótese, porém, merecia acolhida a idéia originária. Primeiramente, porque o contrato de promessa de compra e venda, desde que devidamente registrado, como visto, confere ao promitente comprador um direito real oponível contra todos. Sendo este direito real constituído anteriormente à hipoteca, pode-se tranqüilamente defender a ineficácia desta. Ademais, é sustentável, conforme já explicitado, a tese de que a cláusula que autoriza a constituição da hipoteca deve ser anulada a fim de proteger os interesses do adquirente enquanto consumidor hipossuficiente e de boa-fé.

Situação diversa, todavia, é a daquele que adquire imóvel já anteriormente hipotecado, cujo ônus se encontre devidamente registrado no cartório competente.

Ocorre que a súmula 308 extrapolou os limites de ambas as idéias restritivas, ampliando a ineficácia da hipoteca independentemente da origem dos recursos do financiamento e do momento de sua constituição, residindo aí seu equívoco fatal.

A impropriedade da súmula, então, ficou evidente na medida em que indevidamente torna ineficaz a hipoteca independentemente da origem do valor financiado e, ainda, por ter alargado a ineficácia também àqueles ônus constituídos anteriormente à celebração do contrato de promessa de compra e venda.

A hipoteca posteriormente firmada se baseia, geralmente, em autorização contratual. Nesse caso, portanto, é razoável que prevaleça a promessa de compra e venda, a uma, por ser anterior à hipoteca, caso em que, desde que registrada, confere ao promitente comprador um direito real oponível a terceiros e, a duas, porque há respaldo legal no Código de Defesa do Consumidor (artigos 39, V e 51, IV) para se considerar nula por abusividade a cláusula contratual que estipula a referida autorização.

A prevalência da promessa de compra e venda sobre a hipoteca não se sustenta, todavia, na situação em que esta foi firmada anteriormente àquela. Nesse caso, é forçoso reconhecer a primazia do direito que socorre ao credor hipotecário de opor seu crédito perante terceiros. Direito esse corolário da natureza real da hipoteca, consoante copiosamente debatido.

Defendendo exatamente o que aqui se expõe:

*A hipoteca consiste em destinar um bem para garantia de uma dívida. A eficácia da hipoteca surge com seu registro no cartório imobiliário, ficando, assim, vinculado o bem à dívida. [...] Havendo hipoteca, caso a dívida não seja paga pelo devedor, o credor poderá cobrá-la pelas vias judiciais e o bem hipotecado poderá vir a responder pela dívida, ainda que tenha sido vendido a terceiro de boa-fé que desconhecia a existência da hipoteca registrada. Ocorre que a hipoteca não impede a venda do imóvel. Contudo, o pagamento da dívida ou obrigação que ela garante terá prioridade sobre a compra eventualmente efetuada, caso a hipoteca tenha sido registrada antes da escritura de compra e venda<sup>27</sup>.*

27 SILVA, 2006, op.cit., p. 17-18.

Ademais, não há cláusula contratual alguma cuja nulidade se possa perquirir, diferentemente do que ocorre na situação em que a gravação do ônus hipotecário se dá após a celebração do contrato de promessa de compra e venda.

Essa distinção é de suma importância. Defender a nulidade da cláusula que autoriza a constituição da hipoteca encontra respaldo legal e se coaduna com o ordenamento jurídico pátrio. Entretanto, defender a pura e simples ineficácia da hipoteca perante terceiros viola a própria natureza do instituto.

#### **4.3 DA INEXISTÊNCIA DE RESPALDO LEGAL À PRETERIÇÃO DO DIREITO REAL**

Afirmar, como o faz a súmula objeto do debate, que a hipoteca firmada entre o agente financeiro e a construtora (ou incorporadora, mais precisamente) é ineficaz perante o adquirente do imóvel equivale a afastar uma premissa básica daquele instituto: sua oponibilidade a terceiros.

Não há, todavia, como sustentar referida solução. A hipoteca é um direito real, logo adere à coisa, perseguindo-a onde e com quem estiver. Aí reside o direito de seqüela.

Inexiste respaldo legal ao afastamento da eficácia real do referido instituto. Reafirme-se, por oportuno, que a possibilidade de constituição de outras garantias não inquina a licitude nem a validade da garantia hipotecária, consoante demonstrado na seção anterior.

O que a súmula 308 está a afirmar é que a eficácia *erga omnes* e o direito de seqüela, características essenciais da hipoteca, não se aplicam ao adquirente. Assim o fazendo, está desfigurando o instituto, o que equivale a dizer que o que se está chamando de hipoteca, na verdade não é hipoteca. Ora, se não se opõe a terceiros não é hipoteca<sup>28</sup>.

Brunno Mattos e Silva, analisando um julgamento que afastou a eficácia da hipoteca perante os adquirentes do imóvel, asseverou que:

O que o julgamento em questão fez foi afirmar que a hipoteca de imóveis, ocorrida no âmbito do SFH, não é eficaz contra os compradores. Ou seja, afirmou o julgado que essa

<sup>28</sup> SILVA, 2006, op. cit., p. 191.

“hipoteca” não é *erga omnes*, mas sim direito pessoal contra a incorporadora, por ser apenas válida enquanto o imóvel permanecer na propriedade da incorporadora<sup>29</sup>.

Irrepreensíveis as afirmações acima transcritas. Com efeito, retirada da hipoteca sua oponibilidade *erga omnes* e seu direito de seqüela, desnatura-se o instituto a tal ponto que ao mesmo não se pode conferir o caráter real. Ora, só se podendo opor a garantia à incorporadora, estaremos diante de mero direito obrigacional.

O Código Civil brasileiro, ao tratar da hipoteca, afirma em seu artigo 1.419 que “nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação”.

Imprescindível perceber que a eficácia real da hipoteca é expressamente prevista pela lei, não podendo ser afastada, mormente diante da inexistência de exceção legal.

As conseqüências da eficácia real de um direito já foram suficientemente debatidas. A própria lei concede a eficácia real à hipoteca e não prevê a exceção que a súmula vergastada quer fazer prevalecer.

A ineficácia da hipoteca firmada posteriormente à promessa de compra e venda se sustenta pela nulidade da cláusula contratual que autoriza sua constituição. Quanto à hipoteca firmada anteriormente àquele contrato igual razão não existe.

Resta aos defensores da tese contida na indigitada súmula a alegação de que o artigo 22 da lei nº 4864/1965 restringe às garantias possíveis de serem dadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação àquelas ali elencadas.

Já se demonstrou ser insustentável tal argumento. Pretende-se nesse instante apenas lembrar que a lei concede a eficácia real à hipoteca e não autoriza o afastamento da oponibilidade perante terceiros, como que fazer a jurisprudência aqui combatida.

A verdade é que nem a lei nº 4.864/1965 impede a constituição da hipoteca e nem qualquer outro dispositivo legal autoriza o afastamento da eficácia real desse instituto.

---

<sup>29</sup> Silva, op. cit., 2000.

Assim, o enunciado da súmula 308, além de não encontrar sustentação diante de todos os argumentos a si contrários já expostos, merece reflexão e revisão por estabelecer regra que colide frontalmente com a lei.

## 5 REFERÊNCIAS

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1983.

BESSONE, Darcy. **Da compra e venda**: promessa, reserva de domínio e alienação em garantia. São Paulo: Saraiva, 1997.

BUSHATSKY, Jaques. Ação judicial para liberação de hipoteca e obtenção de escritura definitiva. **Jus Navigandi**, Teresina, a. 9, n. 826, 7 out. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7395>>. Acesso em: 02 mai. 2006.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

JUÍZO DA 6ª VARA FEDERAL DE CURITIBA. Seção Judiciária do Paraná. Ação Ordinária nº 2004.70.00.006528-2/PR. Juíza Federal Substituta Ana Carolina Morozowski. Curitiba, 27.09.2006. Sentença publicada no DJE nº 7218 do dia 05.10.2006. Disponível em: <<http://gedpro.jfpr.gov.br/visualizarDocumentosInternet.asp?codigoDocumento=951068>>. Acesso em: 25.abr.2007.

POZZA, Pedro Luiz. **Negócio Preliminar de Compra e Venda de Bens Imóveis e seus Efeitos**: Uma Passagem do Direito Obrigacional para o Direito Real. Disponível em: [http://www.tj.rs.gov.br/institu/c\\_estudos/doutrina/negocio\\_preliminar\\_compra\\_e\\_venda.doc](http://www.tj.rs.gov.br/institu/c_estudos/doutrina/negocio_preliminar_compra_e_venda.doc). Acesso em: 02 mai. 2006.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**: Lei 6.766/79. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil, v. 5**. Direitos das coisas. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis, aspectos jurídicos, cautelas devidas e análises de riscos**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

\_\_\_\_\_. **Análise crítica da Súmula 308 do STJ:** alcance, conclusões e perspectivas. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 705, 10 jun. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6869>>. Acesso em: 27 nov. 2006.

\_\_\_\_\_. **População pagará a conta da nova Súmula do STJ**, 27 mai. 2005. Disponível em: [http://www.abmh.org.br/opiniao\\_a.asp?v\\_id\\_opiniao=54](http://www.abmh.org.br/opiniao_a.asp?v_id_opiniao=54). Acesso em: 02 mai. 2006.

\_\_\_\_\_. **Da validade da hipoteca de unidade adquirida em incorporação imobiliária: a questão da boa-fé objetiva.** Jus Navigandi, Teresina, ano 4, n. 41, maio 2000. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=581>>. Acesso em: 27 nov. 2006.

SILVA, Clóvis Veríssimo Couto e. **Obrigação como processo.** São Paulo: José Bushatsky, 1976.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 4ª Turma. Recurso Especial 187.940/SP. Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, decisão unânime, Brasília, 18.02.1999, DJ 21.06.1999 p. 164. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/JurImagem/frame.asp?registro=199800662022&data=21/06/1999>>. Acesso em 01.jan.2007.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª Turma. Recurso Especial nº 316.640-PR. Relatora Nancy Andrighi. Decisão unânime, Brasília, 18.05.2004. DJ de 07.06.2004. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/webstj/processo/Justica/detalhe.asp>>. Acesso em: 03.jan. 2007.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª Turma. Recurso Especial nº 851.125-RJ. Relator Carlos Alberto Menezes Direito. Decisão unânime, Brasília, 02.09.2004. DJ de 11.10.2004. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/Justica/detalhe.asp>>. Acesso em: 01.jan. 2007.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 1ª Turma. Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 187.940-SP. Relator Antônio de Pádua Ribeiro. Decisão unânime, Brasília, 22.09.2004. DJ de 29.11.2004. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/webstj/processo/Justica/detalhe.asp>>. Acesso em: 01.jan. 2007.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª Turma. Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 522.731-GO. Relator Carlos Alberto Menezes Direito. Decisão unânime, Brasília, 02.09.2004. DJ de 17.12.2004. Disponível

em: <<http://www.stj.gov.br/webstj/processo/Justica/detalhe.asp>>. Acesso em: 01.jan. 2007.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. 19ª Câmara. Apelação Cível n. 70003385168, relator Desembargador Guinter Spode, Porto Alegre, 02.04.2002, RDI 53/292.

TRIBUNAL REGIONAL DA 5ª REGIÃO. 2ª Turma. Apelação Cível nº 341.073 – PE, Relator Des. Paulo Roberto de Oliveira Lima. Decisão unânime, Recife, 19.10.2004, DJ de 30.11.2004. disponível em: <[http://200.199.20.194/archive/2004/11/200283000139266\\_20041130.pdf](http://200.199.20.194/archive/2004/11/200283000139266_20041130.pdf)>. Acesso em: 17.abr.2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil** : direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. (coleção direito civil; v. 5).

