



Guia completo: Baixa de hipoteca

Salem
ADVOGADOS

Índice

Capítulo 1: O que é hipoteca?	4
Capítulo 2: Imóvel em risco	6
Capítulo 3: Baixa de hipoteca: como funciona	8
Capítulo 4: O que fazer se a construtora demorar para dar baixa na hipoteca	12

Introdução

Você já ouviu falar de baixa de hipoteca? Esse assunto está se tornando cada dia mais comum. Construtoras e bancos possuem muitas relações para viabilizar as obras, e a hipoteca é só mais uma delas. O problema começa, porém, quando um terceiro é prejudicado em virtude dessa relação. No caso, o proprietário do imóvel.

A relação entre hipoteca, construtora e banco é uma situação comum na realidade brasileira. O que é preciso ter em mente é que ela não pode prejudicar um terceiro, que no caso é o proprietário do imóvel. Ao construir um empreendimento, as empresas devem assumir o risco próprio de sua atividade, e não transmiti-los aos consumidores.





Capítulo 1

O que é hipoteca?



O que é hipoteca?

Hipoteca é oferecer um bem, normalmente um imóvel, como garantia de um empréstimo. Em outras palavras, o devedor se compromete a quitar sua dívida com o credor e, caso isso não aconteça, perde seu imóvel.

Hipoteca na construção civil

A hipoteca aparece na construção civil com bastante frequência. As grandes construtoras, como Odebrecht, Cyrella, Andrade Gutierrez e outras, incorporam ou compram um terreno para construir uma edificação, comercial ou residencial.

As obras são inúmeras e possuem valores muito altos. O financiamento é a melhor saída para realizá-las, mas a instituição financeira coloca como requisito a hipoteca. Ou seja, a construtora deixa o terreno e a edificação, em parte ou inteira, como garantia do financiamento.

No caso de um edifício residencial, as construtoras cedem alguns ou até mesmo todos os apartamentos do empreendimento, por exemplo. E, caso a construtora ofereça sua construção como hipoteca ao banco, o interessado em comprar unidades deve ter conhecimento da situação. A informação sobre eventual hipoteca que recai sobre um imóvel à venda deve estar expressa no contrato.



Capítulo 2

Imóvel em risco



Risco de perder o imóvel hipotecado

Imagine que a construtora não venda unidades suficientes de um de seus empreendimentos. Isso pode ocorrer em diversas obras que estão em execução e que foram financiadas pelo banco. Certamente, ela não terá dinheiro para pagar a transação que realizou com o banco (hipoteca e juros). O que pode acontecer?

O banco pode pegar para si os imóveis que estavam hipotecados. E isso pode ocorrer mesmo se o proprietário tiver quitado 100% do imóvel. Ele perde o bem para o banco, e só restará cobrar da Construtora. Como ela já estava quase quebrada, o cenário não é favorável.

ATENÇÃO: uma construtora que não quer realizar a baixa de hipoteca de imóvel quitado está com problemas. Por isso, tentará usar os imóveis como garantia para manter os empréstimos e novas obras com o banco. Se ela não tiver garantias para manter os empréstimos para novas obras, o banco não libera novos empréstimos.





Capítulo 3

Baixa de hipoteca: como funciona



Baixa de hipoteca: a medida mais eficaz para proteger o imóvel

A solicitação de baixa de hipoteca é a medida mais eficaz para proteger o imóvel hipotecado pela construtora. Através dela, o imóvel quitado é transferido para o proprietário, que pode então ter acesso à escritura definitiva. De quem é a obrigação de solicitar a baixa de hipoteca? **A baixa de hipoteca é de responsabilidade da construtora, que deve realizar o procedimento em cartório.**

E existe uma particularidade sobre a hipoteca realizada entre construtora e banco: ela não tem eficácia perante o adquirente do imóvel. Esse entendimento foi consolidado pela jurisprudência brasileira na Súmula 308 do Supremo Tribunal de Justiça.

Ou seja, se a construtora negar a baixa, é possível conseguir uma autorização judicial para fazer a baixa em cartório e proteger seu imóvel.

”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 STJ



Prazo para a construtora dar a Baixa na Hipoteca

O artigo 25 da Lei 9.514/1997 estabelece que **a construtora possui, no máximo, 30 dias**, contados da data de liquidação da dívida (após o imóvel estar completamente quitado), **para realizar a baixa de hipoteca de imóvel quitado.**

E se ela se recusar a dar baixa na hipoteca no momento correto? O dispositivo da lei afirma que ela deverá pagar **multa em favor do proprietário equivalente a 0,5% ao mês**, ou fração, sobre o valor do contrato.

E se ela estabelecer um prazo maior no contrato de compra e venda? A cláusula é nula, pois a lei é clara sobre o prazo máximo de 30 dias.

“No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.”

Lei 9.514/1997 Art. 25



Baixa de hipoteca

- Quem é responsável por dar baixa na hipoteca: a construtora
- Onde deve ser solicitada: Em um cartório de registro de imóveis
- Quais os documentos necessários: o comprovante de quitação do proprietário
- Qual o prazo máximo para a baixa de hipoteca: Até 30 dias após o imóvel totalmente quitado





Capítulo 4

O que fazer se a construtora demorar para dar baixa na hipoteca?



O que fazer se a construtora demorar para dar baixa na hipoteca?

A demora para realizar a baixa de hipoteca de imóvel quitado faz com que o consumidor tenha que tomar medidas mais efetivas para conseguir proteger seu bem. E **acionar a Justiça** é a melhor opção nos casos em que as tentativas amigáveis não dão resultado e o seu imóvel está em risco.

O primeiro passo é procurar um profissional especialista no assunto. O advogado estudará o caso para saber se, de fato, cabe a ação. E por que um especialista? Porque, além de saber todos os preceitos legais aplicáveis ao caso, saberá como os juízes e tribunais entendem o assunto.

Além de pedir a baixa na hipoteca e proteger o imóvel, o comprador tem direito à uma indenização de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel para cada mês de atraso depois dos 30 dias da quitação total do imóvel.



Decisão favorável ao consumidor

Este é o exemplo de uma decisão de um juiz que obrigou a Odebrecht a dar baixa em um imóvel que estava hipotecado em São Paulo: [Juiz obriga Odebrecht a dar baixa em hipoteca.](#)

Na decisão, o juiz ainda estabeleceu que em caso de descumprimento da decisão a Odebrecht deveria pagar uma **multa de R\$ 500,00 por dia**, limitada a 120 dias (R\$ 60.000,00).



Salem

ADVOGADOS



Fabrizio Salem

(11) 3382-7006

Contar com a ajuda de um advogado especialista em imóveis é muito vantajoso. Com conhecimento e experiência na área de Direito Imobiliário, sabe quais multas pedir contra a construtora, como fazer a baixa rapidamente e como receber o máximo possível de indenização.

No nosso escritório, **não cobramos nada à vista**, atendemos no mesmo dia e oferecemos atendimento 100% online, para quem preferir.

Envie o seu caso agora!