

Abrangência e desdobramentos da Súmula 308 do STJ: uma análise delimitativa sob os novos rumos de relativização dos direitos reais.

Alexandre Hiromitsu Hamasaki¹; Caroline Garcia Ermano²; Patrícia Silva Cardoso³

Resumo

O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento, no enunciado da Súmula 308, de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, é ineficaz perante os adquirentes do imóvel. A determinação do tribunal relativizou os efeitos da hipoteca, quais sejam, a força absoluta dos direitos reais – sua oponibilidade *erga omnes* – e o direito de seqüela. O presente trabalho procura analisar a aplicação da súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, no que tange aos seus limites objetivos, bem como os desdobramentos de tal enunciado jurisprudencial. Busca-se esclarecer em quais situações fáticas a súmula será aplicada. Dessa forma, por análise jurisprudencial e doutrinária, objetiva-se destacar qualitativamente os impactos fático-jurídicos após a superveniência da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça. A delimitação objetiva de enunciado do tribunal detém extrema relevância, devido ao interesse social que guarda, haja vista atingir milhares de contratos que envolvem moradia.

Palavras-chave:

Súmula 308. Direitos Reais. Hipoteca. relativização dos efeitos.

¹ Bacharelado em Direito pela Universidade Federal Fluminense (Volta Redonda-RJ)

² Bacharelada em Direito pela Universidade Federal Fluminense (Volta Redonda-RJ)

³ Doutora em Direito da Cidade pela UERJ, em co-tutela com a "Università di Roma - La Sapienza", mestrado em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro e graduação em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro; Professora Adjunta de Direito Civil da Universidade Federal Fluminense (Volta Redonda-RJ)