



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 963.278 - MG (2007/0146091-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ESTADO DE MINAS GERAIS
PROCURADOR : OLGA SUZANA ASSIS NOGUEIRA MARRARA E
ES OUTRO(S)
RICARDO SÉRGIO RIGHI
AGRAVADO : PAULO EDUARDO RODERO E OUTROS
ADVOGADO : LÚCIA MARIA RIBEIRO ZARDO E OUTRO(S)
INTERES. : FONSECA FREITAS COM. CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : CÁSSIO ÂNGELO ALVES PEREIRA
INTERES. : BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS
GERAIS S/A - BDMG
ADVOGADO : FABRÍCIO LANDIM GAJO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO NOTÓRIO. DESNECESSIDADE DE COTEJO ANALÍTICO. INEFICÁCIA, PERANTE O ADQUIRENTE DA UNIDADE HABITACIONAL, DA HIPOTECA CONCEDIDA PELA EMPRESA INCORPORADORA EM FAVOR DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 308 DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi, Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de junho de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 963.278 - MG (2007/0146091-2)

AGRAVANTE : ESTADO DE MINAS GERAIS
PROCURADOR : OLGA SUZANA ASSIS NOGUEIRA MARRARA E
ES OUTRO(S)
RICARDO SÉRGIO RIGHI
AGRAVADO : PAULO EDUARDO RODERO E OUTROS
ADVOGADO : LÚCIA MARIA RIBEIRO ZARDO E OUTRO(S)
INTERES. : FONSECA FREITAS COM. CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : CÁSSIO ÂNGELO ALVES PEREIRA
INTERES. : BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS
GERAIS S/A - BDMG
ADVOGADO : FABRÍCIO LANDIM GAJO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

O ESTADO DE MINAS GERAIS interpôs o presente *agravo regimental* contra decisão de minha relatoria, que deu provimento ao recurso especial manejado por PAULO EDUARDO RODERO E OUTROS nos autos da ação proposta contra o ora agravante, contra FONSECA E FREITAS COM. CONSTRUTORA LTDA e contra BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG. A decisão agravada foi emendada nos seguintes termos:

RECURSO ESPECIAL. SFH. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 12, 13 E 14 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ALEGAÇÃO DE OFENSA A SÚMULA. INADMISSIBILIDADE. HIPOTECA DADA PELA INCORPORADORA EM FAVOR DO BANCO FINANCIADOR. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO COMPRADOR. ENUNCIADO N.º 308 DA SÚMULA DESTA CORTE.

1. A ausência de manifestação do acórdão recorrido acerca de dispositivo legal indicado como violado impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 211/STJ.

2. O recurso especial não se presta à análise de ofensa a súmula, a dispositivo constitucional ou a qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"a", da CF/88.

3. *A hipoteca concedida pela incorporadora em favor do banco financiador é ineficaz em relação ao particular, comprador do imóvel, ante a natureza peculiar das normas do SFH. Precedentes do STJ.*

4. **RECURSO ESPECIAL PROVIDO.**

Sustentou que o recurso especial padece de vícios formais que inviabilizam a sua admissão, não podendo ter sido apreciado o mérito da irresignação. Apontou que o recorrente não procedeu ao cotejo analítico entre o acórdão recorrido e aqueles apontados como paradigma, em claro desrespeito às exigências legais e regimentais para a demonstração do dissídio pretoriano. Salientou que a própria decisão agravada reconheceu a ausência de cotejo analítico, de modo que o conhecimento e o provimento do recurso especial representou contradição em termos. Requereu o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 963.278 - MG (2007/0146091-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Não merece provimento o presente agravo regimental.

A decisão agravada deve permanecer incólume, em razão da ausência de qualquer fundamento trazido pelo agravante capaz de alterar o entendimento nela firmado.

Como é cediço, sempre que o dissídio entre o acórdão recorrido e os julgados deste Superior Tribunal for notório, não há necessidade de se proceder ao cotejo analítico previsto no art. 255 do RISTJ.

No caso em tela, é evidente a notoriedade do dissídio, considerando que o acórdão recorrido divergiu do entendimento consolidado nesta Corte acerca da ineficácia, perante o adquirente de unidade habitacional, da hipoteca concedida pela empresa incorporadora em favor da instituição financeira, consubstanciado no enunciado n.º 308 da Súmula desta Corte.

Dispensável, portanto, o cotejo analítico.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. PROCURAÇÃO AUTÊNTICA. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. INACUMULABILIDADE COM OUTROS ENCARGOS. JUROS REMUNERATÓRIOS. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO. SÚMULA N. 283-STJ. PREQUESTIONAMENTO EXPLÍCITO. DISSÍDIO NOTÓRIO. DESPROVIMENTO. I. "É desnecessária a autenticação de cópia de procuração e de substabelecimento, porquanto se presumem verdadeiros os documentos juntados aos autos pelas partes, cabendo a elas argüir a falsidade. Precedentes da Corte Especial." (Corte Especial, EREsp n. 725.740/PA, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de 08.02.2010) II. "Segundo o entendimento pacificado na e. 2ª Seção (AgR-REsp n. 706.368/RS, Relatora Ministra Nancy Andrighi, unânime, DJU de 08.08.2005), a comissão de permanência não pode ser cumulada com quaisquer outros encargos remuneratórios ou moratórios que, previstos para a situação de inadimplência, criam incompatibilidade para o deferimento desta parcela." (4ª Turma, AgR-AG n. 1.330.903/SC, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJe de 04.11.2010) III. As instituições financeiras não se submetem à limitação dos juros prevista na Lei de Usura. Súmula n. 283, do Superior Tribunal de Justiça. IV. "É inequívoco o prequestionamento quando a questão objeto do especial é o tema central do acórdão estadual." (AgRg no Ag 1012324/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, Unânime, DJe: 24/11/2008) V. "Tratando-se de matéria reiteradamente examinada por esta Corte e sendo notória a divergência entre a orientação adotada pelo acórdão recorrido e a jurisprudência aqui predominante, é de se dispensar o rigor formal na demonstração do dissídio. Precedentes." (Corte Especial, AgR-EResp n. 280.619/MG, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, DJU de 19.12.2003) VI. Agravo regimental desprovido. **(AgRg no REsp 1094124/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 25/02/2011)** (Grifou-se)

Sendo assim, não há falar em reparos na decisão, razão pela qual se reafirma o seu teor neste ponto, *verbis*:

*No que concerne à alínea "c" do permissivo constitucional, conquanto os recorrentes não tenham procedido ao necessário cotejo analítico, entendo haver dissídio notório entre o acórdão recorrido e os julgados cujas ementas foram transcritas, devendo ser examinado o mérito da irrisignação, que diz respeito à ineficácia da hipoteca instituída em favor do agente financiador em relação aos promitentes compradores. Este Superior Tribunal de Justiça tem entendimento assente no sentido de que, diante das peculiaridades do contrato regente do Sistema Financeiro de Habitação, é ineficaz perante o adquirente de unidade habitacional a hipoteca concedida pela empresa incorporadora em favor da instituição financeira. Nesse sentido, foi editado o enunciado n.º 308 da Súmula desta Corte, *verbis*:*

Súmula 308 - 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL HIPOTECADO. GRAVAME FIRMADO ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE. SÚMULA 308/STJ. 1. "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/STJ). 2. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 593.474/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2010, DJe 01/12/2010)

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO INSUFICIENTE. EMPREENDIMENTO HABITACIONAL. HIPOTECA INCIDENTE SOBRE UNIDADE AUTÔNOMA. PAGAMENTO INTEGRAL DO DÉBITO PELOS PROMITENTES COMPRADORES. CONSTRUTORA QUE NÃO HONROU SEUS COMPROMISSOS PERANTE O BANCO FINANCIADOR DO EMPREENDIMENTO. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCEDÊNCIA. I. Ausência de prequestionamento em relação à temática vinculada à Lei de Falências. Incidência das Súmulas ns. 282 e 356 do C. STF. II. O adquirente de unidade habitacional somente é responsável pelo pagamento integral da dívida relativa aos imóvel que adquiriu, não podendo sofrer constrição patrimonial em razão do inadimplemento da empresa construtora perante o banco financiador do empreendimento, posto que, após celebrada a promessa de compra e venda, a garantia passa a incidir sobre os direitos decorrentes do respectivo contrato individualizado, nos termos do art. 22 da Lei n. 4.864/65, de sorte que havendo a quitação do preço respectivo, o gravame não subsiste. III. Precedentes do STJ. IV. Recurso especial não conhecido. (REsp 600.528/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2005, DJ 17/10/2005, p. 300)

CIVIL E CONSUMIDOR. IMÓVEL. INCORPORAÇÃO. FINANCIAMENTO. SFH. HIPOTECA. TERCEIRO ADQUIRENTE. BOA-FÉ. NÃO PREVALÊNCIA DO GRAVAME. 1 - O entendimento pacificado no âmbito da Segunda Seção deste STJ é no sentido de que, em contratos de financiamento para construção de imóveis pelo SFH, a hipoteca concedida pela incorporadora em favor do Banco credor, ainda que anterior, não prevalece sobre a boa-fé do terceiro que adquire, em momento posterior, a unidade imobiliária. Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça. 2 - Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 664.695/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 02/08/2005, DJ



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

22/08/2005, p. 296)

Saliente-se, por fim, que a apresentação de incidentes manifestamente infundados é reputada litigância de má-fé.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2007/0146091-2

AgRg no
REsp 963.278 / MG

Números Origem: 10702030904412 10702030904412003 702030904412

EM MESA

JULGADO: 28/06/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PAULO EDUARDO RODERO E OUTROS
ADVOGADO	: LÚCIA MARIA RIBEIRO ZARDO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: ESTADO DE MINAS GERAIS
PROCURADORES	: OLGA SUZANA ASSIS NOGUEIRA MARRARA E OUTRO(S) RICARDO SÉRGIO RIGHI
RECORRIDO	: FONSECA FREITAS COM. CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO	: CÁSSIO ÂNGELO ALVES PEREIRA
RECORRIDO	: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG
ADVOGADO	: FABRÍCIO LANDIM GAJO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: ESTADO DE MINAS GERAIS
PROCURADORES	: OLGA SUZANA ASSIS NOGUEIRA MARRARA E OUTRO(S) RICARDO SÉRGIO RIGHI
AGRAVADO	: PAULO EDUARDO RODERO E OUTROS
ADVOGADO	: LÚCIA MARIA RIBEIRO ZARDO E OUTRO(S)
INTERES.	: FONSECA FREITAS COM. CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO	: CÁSSIO ÂNGELO ALVES PEREIRA
INTERES.	: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG
ADVOGADO	: FABRÍCIO LANDIM GAJO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.