



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 593.474 - RJ (2003/0166898-9)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : LUCIO CORREA SALGUEIRO E OUTRO
ADVOGADO : NORVAL CAMPOS VALERIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : LINO ALBERTO DE CASTRO
MELHIM NAMEM CHALHUB E OUTRO(S)

EMENTA

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.*

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, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Nancy Andrigli, Massami Uyeda e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator .

Brasília (DF), 16 de novembro de 2010(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 593.474 - RJ (2003/0166898-9)

RECORRENTE : LUCIO CORREA SALGUEIRO E OUTRO
ADVOGADO : NORVAL CAMPOS VALERIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : LINO ALBERTO DE CASTRO
MELHIM NAMEM CHALHUB E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por LUCIO CORREA SALGUEIRO e outro em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, integrado pelo proferido em sede de embargos de declaração, assim sintetizado:

EMBARGOS DE TERCEIRO.

ARRESTO. IMÓVEL HIPOTECADO.

A posse, decorrente de compromisso de compra e venda de apartamento que se sabia hipotecado, não dá ao possuidor, sob pena de se fazer "tabula rasa" do direito de seqüela, legitimidade para, através de embargos de terceiro, livrar o referido imóvel de arresto, deferido em ação executiva hipotecária, movida pelo credor hipotecário contra o incorporador do edifício do qual o referido apartamento faz parte.

Recurso improvido. (fls. 284)

Nas razões do especial, aduziu o recorrente: (a) violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez não apreciadas questões fundamentais ao desate da lide; (b) ofensa ao art. 618, I, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o título executivo não se reveste de liquidez e certeza; (c) maltrato aos arts. 43, parágrafo único, do Decreto-Lei 70/66, 22 e 23 da Lei 4.864/65, pois aplicáveis à espécie as normas que regem o Sistema Financeiro da Habitação (SFH); (d) negativa de vigência ao art. 3º, V, da Lei 8.009/90, pois o imóvel é imune à hipoteca instituída pela construtora em favor do financiador; (e) violação aos arts. 6º, 18, 30, 35, I, 37 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, diante da veiculação de publicidade enganosa; bem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

como (f) ofensa aos arts. 82 e 145, II, do Código Civil, pois ilícito o objeto da hipoteca. Alegou, ainda, dissídio jurisprudencial com acórdãos deste Superior Tribunal de Justiça, nos quais foi decidido que, *"em contratos de financiamento para a construção de imóveis pelo Sistema Financeiro da Habitação, a garantia hipotecária do contrato concedida ao Banco não atinge terceiro adquirente da unidade"* (fls. 345).

Houve oferecimento de contra-razões.

O recurso foi admitido pelo Terceiro Vice-Presidente do Tribunal *a quo*.

Remetidos os autos ao Superior Tribunal de Justiça, sobreveio decisão, da lavra do Ministro Paulo Furtado, que, reconhecendo violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, deu provimento ao especial, determinando o retorno dos autos à origem para novo exame dos embargos de declaração.

O recorrido interpôs, então, agravo regimental.

Nas razões do agravo interno, requereu a reconsideração do *decisum*, ao argumento de que *"o acórdão recorrido apreciou todas as questões postas em sede de apelação, não se configurando qualquer omissão"* (fls. 455).

Por decisão de minha lavra, foi reconsiderada a decisão agravada e determinada a inclusão do feito em pauta de julgamento.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 593.474 - RJ (2003/0166898-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Assiste razão ao recorrente, merecendo provimento o recurso especial em apelo.

Com efeito, consolidou-se a jurisprudência desta Corte no sentido de 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"* (súmula 308/STJ).

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL. SENTENÇA. APELAÇÃO PARCIALMENTE NÃO CONHECIDA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO OBJETIVA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE 1ª INSTÂNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO DE CONSTRUTORA. BEM DADO PELA EMPRESA EM GARANTIA DE EMPRÉSTIMO. QUITAÇÃO DO PREÇO. HIPOTECA. LIBERAÇÃO. SÚMULA N. 308-STJ.

I. Omissis.

II. "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 n. 308/STJ).

III. Recurso especial não conhecido." (REsp 805.818/RS, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, Quarta Turma, DJ de 26.04.2010)

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDIÇÕES DA AÇÃO. HIPOTECA QUE GARANTE DÍVIDA DO CONSTRUTOR E QUE, EM TESE, PODE SER EXIGIDA POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CONTRA O COMPROMITENTE ADQUIRENTE. SÚMULA, 308/STJ. AÇÃO DECLARATÓRIA. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE HIPOTECA. POSSIBILIDADE DO PEDIDO. EXISTÊNCIA DO INTERESSE DE AGIR.

- Omissis.

- Nos termos da Súmula 308, STJ, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do imóvel. Não há que se falar, portanto, em impossibilidade de vir a obter judicialmente provimento com tal conteúdo.

- Omissis.

Recurso especial provido." (REsp 684.958/PR, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ de 15.04.2008)

Não altera este entendimento o fato de não ser regido o contrato pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, consoante decidiu esta Terceira Turma por ocasião do julgamento do REsp 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22.08.2008).

A fim de bem elucidar o quanto asseverado, transcrevo o seguinte excerto do voto condutor do julgado:

"Segundo o enunciado da Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça "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" .

Aqui, discute-se se tal entendimento também é aplicável à hipoteca que recai sobre imóvel cuja aquisição não esteja vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação.

Salvo melhor juízo, sim.

Os precedentes que deram origem à Súmula nº 308 deixam claro que a relativização da hipoteca teve por fim resguardar a "função social da casa própria, moradia" (REsp nº 578.981, GO, Relator para o acórdão o eminente Ministro Castro Filho, publicado no DJ de 27.06.2005).

Sendo assim, a sua incidência está limitada tão-só pela natureza residencial do imóvel, que não precisa ter sido adquirido com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação."

Neste contexto, merecem prosperar os embargos de terceiro opostos pelos adquirentes do imóvel, em relação aos quais não tem eficácia o gravame.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, determinando a liberação da hipoteca efetuada sobre o imóvel.

Custas e honorários advocatícios - observado, em relação a estes, o *quantum* fixado na sentença - pelo recorrido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Prejudicada a análise da alegada violação ao art. 535 do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2003/0166898-9

REsp 593.474 / RJ

Números Origem: 1207 12072002 20010010280821 980011920505

PAUTA: 16/11/2010

JULGADO: 16/11/2010

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCIO CORREA SALGUEIRO E OUTRO
ADVOGADO : NORVAL CAMPOS VALERIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : LINO ALBERTO DE CASTRO
MELHIM NAMEM CHALHUB E OUTRO(S)

ASSUNTO: Execução - Embargos - Terceiro

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, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Nancy Andrigli, Massami Uyeda e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator

.

Brasília, 16 de novembro de 2010

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária