



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.434 - PR (2017/0158026-9)

RELATOR : **MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : NESTOR CONSONI
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CORRÊA - PR012891
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
ÉDERSON LEITE BRAGA - PI007862
INTERES. : DE BONA CONSTRUÇOES CIVIS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. IMÓVEL COMERCIAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. I

1. Esta Corte possui jurisprudência no sentido de não ser aplicável a Súmula 308/STJ nas hipóteses envolvendo contratos de aquisição de imóveis comerciais, portanto não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

2. Mesmo que comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, tal não é bastante para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, como é a situação dos autos. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 28 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.434 - PR (2017/0158026-9)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : NESTOR CONSONI
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CORRÊA - PR012891
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
ÉDERSON LEITE BRAGA - PI007862
INTERES. : DE BONA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Trata-se de agravo interno, interposto por NESTOR CONSONI, contra decisão da lavra do em. Ministro Raul Araújo (e-STJ, fls. 669-670 e 671-672) que deu provimento ao recurso especial, interposto pelas agravadas, para manter a hipoteca firmada com a construtora.

Nas razões recursais, o agravante alega, em síntese, ser imperiosa a aplicação da Súmula 308/STJ à hipótese, visto que o referido verbete sumular não faz distinção se a finalidade do imóvel é residencial ou comercial, devendo, assim, ser declarada ineficaz a hipoteca e penhora firmada pela agravante sobre o imóvel em comento.

Aduz, ainda, que o imóvel objeto da lide foi financiado pela Caixa Econômica Federal, sem prévio conhecimento do adquirente, ora agravante, sendo que o referido contrato de financiamento foi objeto de ação de reparação de danos morais e materiais proposta pela vendedora do imóvel (DE BONA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA), cujo processo tramitou perante a 2ª Vara Federal de Cascavel/PR, a qual foi julgada improcedente, tendo sido decidido pelo Juízo *a quo* que houve um conluio fraudulento entre a Caixa Econômica Federal e DE BONA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, que inseriram cláusula não verdadeira no contrato (simulação - art. 102, II, do Código Civil de 1916, vigente à época dos fatos), qual seja a informação de que se tratava de financiamento para a construção de prédio também de caráter residencial, quando, na realidade, o edifício era exclusivamente comercial, visando, com essa conduta, burlar as normas do Sistema Financeiro de Habitação e locupletar-se em prejuízo do SFH.

A parte agravada apresentou impugnação à fl. 697.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.434 - PR (2017/0158026-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Os argumentos trazidos pelo recorrente mostram-se insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser mantida.

Efetivamente, em casos análogos, este Tribunal consignou não ser aplicável a 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 do imóvel"), nas hipóteses envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Destarte, mesmo que comprovada, de fato, a boa-fé do terceiro adquirente, tal não é bastante para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, como é a situação dos autos. A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

"CIVIL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. Permuta de terreno por área construída de natureza não residencial. Subseqüente hipoteca do terreno como garantia do financiamento destinado à edificação.

Execução da hipoteca em razão da inadimplência da construtora.

Inaplicabilidade da Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça, que diz respeito exclusivamente a hipotecas que recaem sobre imóveis residenciais. Recurso especial não conhecido (REsp 427.410/RS, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/3/2008, DJe de 25/4/2008 - grifou-se).

"Compra de salas comerciais. Hipoteca. Direito à seqüela.

1. Não se tratando de aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, que dispõe de legislação protetiva especial, não há como dispensar o direito do credor hipotecário à seqüela, tal e qual estampado na legislação civil.

2. Recurso especial conhecido e provido" (REsp 651.323/GO, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/6/2005, DJ de 29/8/2005 - grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mesmo sentido: AREsp 67.400/BA, Rel. Ministro Massami Uyeda, 20/3/2012;
e AREsp 445.659/GO, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, 6/3/2014.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0158026-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** AgInt no AgInt no
REsp 1.682.434 / PR

Números Origem: 200970050005369 400009828420094047005 50059437520124047005 9760134780
PR-200970050005369 PR-50059437520124047005 TRF4-00009828420094047005

PAUTA: 28/11/2017

JULGADO: 28/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
ÉDERSON LEITE BRAGA - PI007862
RECORRIDO : NESTOR CONSONI
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CORRÊA - PR012891
INTERES. : DE BONA CONSTRUÇOES CIVIS LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NESTOR CONSONI
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CORRÊA - PR012891
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VERA LÚCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912
ÉDERSON LEITE BRAGA - PI007862
INTERES. : DE BONA CONSTRUÇOES CIVIS LTDA

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.