



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 819.781 - AM (2006/0032365-7)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : BANCO DO ESTADO DO AMAZONAS S/A
ADVOGADO : DÉCIO FLÁVIO GONÇALVES TORRES FREIRE E
OUTRO(S)
AGRAVADO : NIZE DE SOUSA MARINHO MENDES
ADVOGADO : ISWAR VASCONCELLOS MENDES

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO RECORRIDA EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DO STJ. SFH. NORMAS PECULIARES. HIPOTECA DADA PELA INCORPORADORA EM FAVOR DO BANCO. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO AO COMPRADOR. ENUNCIADO N. 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VERBA IRRISÓRIA OU EXORBITANTE. INOCORRÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. ENUNCIADO N. 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

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

II - A revisão do valor da verba honorária somente é viável em sede de recurso especial se for irrisória ou exorbitante, hipótese inexistente na espécie, pois fixada a verba no patamar de 15% sobre o valor da condenação.

III - Agravo regimental não 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, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Nancy Andrighi, Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de maio de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 819.781 - AM (2006/0032365-7)

AGRAVANTE : BANCO DO ESTADO DO AMAZONAS S/A
ADVOGADO : DÉCIO FLÁVIO GONÇALVES TORRES FREIRE E
OUTRO(S)
AGRAVADO : NIZE DE SOUSA MARINHO MENDES
ADVOGADO : ISWAR VASCONCELLOS MENDES

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão de fls. 339/342, pela qual neguei seguimento ao recurso especial por incidência dos Enunciados ns. 7 e 83 do STJ, com a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. SFH. NORMAS PECULIARES. HIPOTECA DADA PELA INCORPORADORA EM FAVOR DO BANCO. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO AO COMPRADOR. ENUNCIADO N. 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VERBA IRRISÓRIA OU EXORBITANTE. INOCORRÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. ENUNCIADO N. 7/STJ. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

A parte agravante sustenta a inaplicabilidade dos enunciados à espécie (fls. 353/363).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 819.781 - AM (2006/0032365-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator): O agravo não merece prosperar.

Inicialmente, quanto à garantia real, o entendimento do STJ firmou-se no sentido de, diante das peculiaridades do contrato regente do SFH, ser ineficaz perante o adquirente de unidade habitacional a hipoteca concedida pela empresa incorporadora em favor da instituição financeira, nos termos do Enunciado n. 308/STJ, que reza:

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.*

Por essa razão, incidente ao caso o Enunciado n. 83/STJ.

Nesse sentido, ainda, merecem referência os seguintes precedentes:

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 ao 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)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 22/08/2005, p. 296)

Por outro lado, a jurisprudência desta c. Corte Superior pacificou-se no sentido de que a rediscussão do valor fixado na condenação a título de verba honorária é vedada no âmbito do recurso especial, por força do Enunciado n. 7/STJ, ressalvadas as hipóteses de valor irrisório ou excessivo, o que não se verifica na espécie, tendo em vista a fixação da verba no patamar de 15% sobre o valor da condenação.

A propósito, relembre-se o seguinte precedente:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL – VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CARACTERIZADA – SÚMULA 284/STF – DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO – NÃO-CONFIGURADA – SÚMULA 280/STF – VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL GERAL E ORDINÁRIA – REDUÇÃO NO QUANTUM INDENIZATÓRIO – IMPOSSIBILIDADE – JUROS COMPENSATÓRIOS – TERMO INICIAL – OCUPAÇÃO DO IMÓVEL – SÚMULA 114/STJ – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS NA ORIGEM – LIMITES À REVISÃO DO QUANTUM PELO STJ – SÚMULA 7/STJ.

(...)

7. É firme a jurisprudência do STJ, no sentido de que é inviável, em recurso especial, a revisão do valor fixado pela instância de origem a título de honorários advocatícios, por serem eles fixados em consideração aos fatos ocorridos no processo, ante o óbice da Súmula 7/STJ, salvo se estabelecidos em quantia de irrisória ou exorbitante, hipótese não configurada nos autos.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e parcialmente provido.

(REsp 987.793/SC, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/08/2010, DJe 03/09/2010)

Recurso especial. Ação de indenização. Danos morais e materiais. Acidente do Trabalho. Embargos de declaração. Interrupção de prazos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recursais. Competência. Justiça comum estadual. Pedido de desistência de indenização por dano estético. Responsabilidade da recorrente apurada sob o manto da Súmula 229/STF. Cerceamento de Defesa. Prequestionamento. Ausência. Nexo causal. Existência. Danos materiais. Danos morais. Fixação de indenização. Valor. Reexame fático probatório. Lapso temporal entre a data do fato e o ajuizamento da demanda. Irrelevância na fixação do valor compensatório. Cumulação do dano moral e do dano estético. Possibilidade. Precedentes. Alteração dos honorários advocatícios. Redução de 15% para 10%. Reexame fático-probatório.

(...)

- A fixação do importe relativo aos honorários advocatícios pelo tribunal de origem leva em consideração, por critérios de equidade, o trabalho do causídico. O reexame de tais critérios é vedado a esta Corte, por óbice da Súmula 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

(REsp 722.524/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/05/2005, DJ 13/06/2005 p. 306)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2006/0032365-7

**AgRg no
REsp 819.781 / AM**

Números Origem: 20030028293 20030028293000100 45289

EM MESA

JULGADO: 03/05/2011

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO ESTADO DO AMAZONAS S/A
ADVOGADO : DÉCIO FLÁVIO GONÇALVES TORRES FREIRE E OUTRO(S)
RECORRIDO : NIZE DE SOUSA MARINHO MENDES
ADVOGADO : ISWAR VASCONCELLOS MENDES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : BANCO DO ESTADO DO AMAZONAS S/A
ADVOGADO : DÉCIO FLÁVIO GONÇALVES TORRES FREIRE E OUTRO(S)
AGRAVADO : NIZE DE SOUSA MARINHO MENDES
ADVOGADO : ISWAR VASCONCELLOS MENDES

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 Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Nancy Andrichi, Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.