



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 9.138 - SP (2011/0059444-0)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
RODRIGO FERREIRA ZIDAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : JUNG YUN HYUN E OUTRO
ADVOGADO : JULIMAR DUQUE PINTO E OUTRO(S)
INTERES. : AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - SFH -
NORMAS PECULIARES - HIPOTECA DADA PELA INCORPORADORA EM
FAVOR DO BANCO - INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO AO
COMPRADOR - ENUNCIADO N. 83/STJ - RECURSO IMPROVIDO.

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, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, a Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 06 de outubro de 2011(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 9.138 - SP (2011/0059444-0)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
RODRIGO FERREIRA ZIDAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : JUNG YUN HYUN E OUTRO
ADVOGADO : JULIMAR DUQUE PINTO E OUTRO(S)
INTERES. : AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto pelo BANCO BRADESCO S/A em face da decisão de fls. 534/535 e-STJ, assim ementada:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - SFH - NORMAS PECULIARES - HIPOTECA DADA PELA INCORPORADORA EM FAVOR DO BANCO - INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO AO COMPRADOR - ENUNCIADO N. 83/STJ - RECURSO IMPROVIDO."

Busca o agravante a reforma da decisão, sustentando, em síntese, a inaplicabilidade da Súmula 83/STJ ao caso em tela.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 9.138 - SP (2011/0059444-0)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - SFH - NORMAS PECULIARES - HIPOTECA DADA PELA INCORPORADORA EM FAVOR DO BANCO - INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO AO COMPRADOR - ENUNCIADO N. 83/STJ - RECURSO IMPROVIDO.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

O recurso não comporta provimento.

Observa-se que o acórdão recorrido ao consignar que a hipoteca firmada entre a Construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel não divergiu da jurisprudência desta Corte superior que já se pronunciou no sentido de *"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."* (ut AgRg no REsp 819.781/AM, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 10/05/2011).

No mesmo sentido o seguinte julgado:

"CIVIL E PROCESSUAL. PRIMEIRO RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO POR SER PREMATURO. INTERPOSIÇÃO ANTERIOR AO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. NÃO-EXAURIMENTO DA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE RENOVAÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL DADO EM HIPOTECA PELA CONSTRUTORA A AGENTE FINANCEIRO. QUITAÇÃO DO PREÇO PELO ADQUIRENTE. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. LIBERAÇÃO DO ÔNUS REAL. DEMANDA MOVIDA CONTRA A INCORPORADORA E O AGENTE FINANCIADOR. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. CPC, ART. 47. SÚMULA N.

308-STJ. DANOS MATERIAIS. PROVA DO PREJUÍZO INEXISTENTE. RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 7-STJ. PROVIMENTO PARCIAL DO SEGUNDO ESPECIAL.

I. Estando pendente o julgamento dos aclaratórios, é inoportuna a interposição do recurso especial, vez que não houve o necessário exaurimento da instância. Precedentes do STJ.

II. Deve o banco financiador, que detém a hipoteca, figurar no pólo passivo da lide, na condição de litisconsorte necessário, sob pena de tornar-se inexecutível o julgado, que determinou a liberação do gravame.

III. "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel" - Súmula 308 -STJ.

IV. Desacolhidos os danos materiais pelas instâncias ordinárias, por ausência de efetiva demonstração dos prejuízos, a controvérsia recai no reexame fático, vedado ao STJ por força da Súmula n. 7." (REsp 625.091/RJ, Rel. Min Aldir Passarinho Junior, DJe 08/03/2010)

Incidência da Súmula 83/STJ.

Mantém-se, portanto, a decisão ora impugnada por seus próprios fundamentos, negando-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0059444-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 9.138 / SP**

Números Origem: 12172006 200200020026 20200269 991030509605

EM MESA

JULGADO: 06/10/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
RODRIGO FERREIRA ZIDAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : JUNG YUN HYUN E OUTRO
ADVOGADO : JULIMAR DUQUE PINTO E OUTRO(S)
INTERES. : AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
RODRIGO FERREIRA ZIDAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : JUNG YUN HYUN E OUTRO
ADVOGADO : JULIMAR DUQUE PINTO E OUTRO(S)
INTERES. : AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

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 Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.