



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.042.609 - GO (2008/0045572-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES
LENYMARA CARVALHO E OUTRO(S)
LUCIANO DE O VALTUILLE E OUTRO(S)
MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
ADVOGADO : JOÃO BOSCO PRUDENTE
AGRAVADO : ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA
FALIDA
REPR. POR : SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - SÍNDICO
ADVOGADO : LÍVIA NAVES E S FERREIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA, AJUIZADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, EM DEFESA DE ADQUIRENTES DE IMÓVEIS DADOS EM GARANTIA POR DÍVIDA DE TERCEIRO, NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1. Legitimidade ativa *ad causam* do Ministério Público. O *parquet* está legitimado a promover ação civil pública para a defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, buscando o reconhecimento da nulidade de cláusula contratual autorizadora da constituição de hipoteca por dívida de terceiro (ENCOL), tendo em vista a relevância do interesse social de fiscalização da correta destinação dos recursos captados da poupança popular na edificação de unidades imobiliárias prometidas à venda. Precedentes. **1.1.** O argumento que embasa a tese levantada no recurso especial (no sentido de que "as unidades imobiliárias são destinadas ao ramo de hotelaria, ou seja, foram adquiridas para fins de investimento, e não de moradia", razão pela qual inexistente relevância social apta a legitimar a atuação do *parquet*) não foi apreciado pelas instâncias ordinárias, não havendo sequer a oposição de embargos de declaração. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. **1.2.** Ademais, para suplantar a cognição das instâncias ordinárias (as quais não noticiaram a existência de qualquer circunstância ou peculiaridade capaz de ensejar o afastamento da orientação jurisprudencial retrocitada), revelar-se-ia necessária a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

2. Eficácia da hipoteca instituída pela construtora ou incorporadora de imóvel junto ao agente financeiro, no âmbito do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sistema Financeiro da Habitação. Tal garantia não prevalece em relação aos terceiros adquirentes do imóvel, os quais respondem tão-somente pelo pagamento dos respectivos débitos. Exegese cristalizada na Súmula 308/STJ. **2.1.** Consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ. **2.2.** Ademais, assim como ocorreu com a preliminar de ilegitimidade ativa *ad causam*, os óbices das Súmulas 7 do STJ, 282 e 356 do STF inviabilizam o processamento do reclamo, no bojo do qual foi aduzida peculiaridade fática não debatida na origem.

3. A suspensão determinada pelo artigo 543-C do CPC aos processos que cuidam de matéria repetitiva adstringe-se às causas que ainda não ascenderam aos tribunais superiores. Precedentes.

4. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 02 de setembro de 2014 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.042.609 - GO (2008/0045572-4)

AGRAVANTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES LENYMARA CARVALHO E OUTRO(S) LUCIANO DE O VALTUILLE E OUTRO(S) MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
ADVOGADO	: JOÃO BOSCO PRUDENTE
AGRAVADO	: ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR	: SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - SÍNDICO
ADVOGADO	: LÍVIA NAVES E S FERREIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo regimental, interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em face de decisão monocrática da lavra deste signatário, que, em autos de ação civil pública, negou seguimento ao recurso especial da ora insurgente.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiava acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. FALÊNCIA. APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ADQUIRENTES PROMITENTES DE UNIDADES RESIDENCIAIS DADAS EM HIPOTECA.

I - A legitimação do Ministério Público para as ações civis públicas, cujo escopo é tutelar a ordem pública e o interesse social (CDC - art. 1º) se sustenta nos dispositivos da Constituição Federal, arts. 127 e 129; no Código de Defesa do Consumidor, ao proteger os interesses individuais homogêneos ou metaindividuais, em seus arts. 81 e 82; e na Lei da Ação Civil Pública em seu art. 5º.

II - As regras gerais sobre a hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro da habitação. o mecanismo de defesa do financiador será o recebimento do que for devido pelo adquirente final, nos termos dos arts. 22 e 23 e seus parágrafos da Lei 4.864/65, mas não a excussão da hipoteca, que não está permitida pelo sistema.

APELO IMPROVIDO.

Nas razões do especial, a instituição financeira sustentou, além de divergência jurisprudencial, que o acórdão hostilizado teria incorrido em violação dos artigos: **(i) 3º do CPC, 81 e 82 do Código de Defesa do Consumidor, 1º e 25 da Lei**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8.625/93, ante a ilegitimidade do Ministério Público para ajuizar demanda coletiva voltada à defesa de direitos individuais homogêneos disponíveis, sendo certo que *"a discussão do fenômeno moradia" revela-se "impertinente, pois as unidades imobiliárias são destinadas ao ramo de hotelaria ou seja, foram adquiridas para fins de investimento, e não de moradia"*, inexistindo relevância social apta a legitimar a atuação do *parquet*; **(ii) 3º, incisos II e V, da Lei 8.009/90**, ao argumento de que inaplicável a regra de impenhorabilidade, pois *"o empreendimento em exame é do ramo hoteleiro"*, cujos imóveis *"foram adquiridos para fins de revenda ou para fins de aluguel, a título de investimento"*, não se tratando de bens de família; **(iii) 82, 761 e 846 do Código Civil de 1916**, por ter a instituição financeira, diligentemente, aceito a garantia hipotecária dos imóveis, cujas matrículas faziam referência apenas à propriedade da ENCOL S/A, sem qualquer ônus ou promessa de venda; **(iv) 677 e 755 do Código Civil de 1916**, porquanto legítima a hipoteca constituída em favor da instituição financeira, sendo certo que *"a alienação futura do bem não tem o condão de desconstituir o ônus real, que perdura sobre a coisa, ante o direito de sequela"*; e **(v) 37 da Lei 4.591/64**, na medida em que a ENCOL *"informou os adquirentes, através de cláusula constante do próprio compromisso de compra e venda, sobre a possibilidade dos imóveis poderem ser futuramente onerados"*. Outrossim, pugnou: **(i)** pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto; e **(ii)** que *"eventual nulidade dos contratos celebrados entre os promitentes compradores e a incorporadora não tem o condão de desconstituir a hipoteca originada de outra relação contratual"*. Por fim, afirmou existir interpretação jurisprudencial divergente *"sobre direito de sequela, sobre a preferência do direito real oriundo da hipoteca, sobre obrigatoriedade do registro dos contratos junto ao registro imobiliário para valer em relação a terceiros"*.

Sobreveio, então, decisão monocrática deste signatário que negou seguimento ao recurso especial, por considerar: **(i)** a consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte no sentido da **legitimidade do Ministério Público para propor ação civil pública em defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro de Habitação**; **(ii)** que o argumento que embasa a tese levantada no recurso especial (no sentido de que *"as unidades imobiliárias são destinadas ao ramo de hotelaria, ou seja, foram adquiridas para fins de investimento, e não de moradia"*, razão pela qual inexistente relevância social apta a legitimar a atuação do *parquet*) não foi apreciado pelas instâncias ordinárias, não havendo sequer a oposição de embargos de declaração, o que revela a falta do atendimento do inarredável requisito



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do prequestionamento, atraindo, assim, a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF; **(iii)** para suplantar a cognição das instâncias ordinárias (as quais não noticiaram a existência de qualquer circunstância ou peculiaridade capaz de ensejar o afastamento da orientação jurisprudencial retrocitada), revelar-se-ia necessária a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ; e **(iv)** incidência da Súmula 83/STJ no mérito, por restar cediço nesta Corte que a hipoteca instituída pela construtora ou incorporadora de imóvel junto ao agente financeiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, não prevalece em relação aos terceiros adquirentes do imóvel, os quais respondem tão-somente pelo pagamento dos respectivos débitos.

Irresignada, a instituição financeira pugna pela inaplicabilidade dos retrocitados óbices sumulares, afirmando que sua intenção é apenas que seja explicitada a exclusão dos imóveis comerciais da seara de aplicação da Súmula 308/STJ. Ao final, requer o sobrestamento do reclamo em razão da pendência de julgamento de recurso especial representativo da controvérsia (**REsp 1.175.089/MG**).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.042.609 - GO (2008/0045572-4)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA, AJUIZADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, EM DEFESA DE ADQUIRENTES DE IMÓVEIS DADOS EM GARANTIA POR DÍVIDA DE TERCEIRO, NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1. Legitimidade ativa *ad causam* do Ministério Público. O *parquet* está legitimado a promover ação civil pública para a defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, buscando o reconhecimento da nulidade de cláusula contratual autorizadora da constituição de hipoteca por dívida de terceiro (ENCOL), tendo em vista a relevância do interesse social de fiscalização da correta destinação dos recursos captados da poupança popular na edificação de unidades imobiliárias prometidas à venda. Precedentes. **1.1.** O argumento que embasa a tese levantada no recurso especial (no sentido de que "as unidades imobiliárias são destinadas ao ramo de hotelaria, ou seja, foram adquiridas para fins de investimento, e não de moradia", razão pela qual inexistente relevância social apta a legitimar a atuação do *parquet*) não foi apreciado pelas instâncias ordinárias, não havendo sequer a oposição de embargos de declaração. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. **1.2.** Ademais, para suplantar a cognição das instâncias ordinárias (as quais não noticiaram a existência de qualquer circunstância ou peculiaridade capaz de ensejar o afastamento da orientação jurisprudencial retrocitada), revelar-se-ia necessária a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

2. Eficácia da hipoteca instituída pela construtora ou incorporadora de imóvel junto ao agente financeiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Tal garantia não prevalece em relação aos terceiros adquirentes do imóvel, os quais respondem tão-somente pelo pagamento dos respectivos débitos. Exegese cristalizada na Súmula 308/STJ. **2.1.** Consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ. **2.2.** Ademais, assim como ocorreu com a preliminar de ilegitimidade ativa *ad causam*, os óbices das Súmulas 7 do STJ, 282 e 356 do STF inviabilizam o processamento do reclamo, no bojo do qual foi aduzida peculiaridade fática não debatida na origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. A suspensão determinada pelo artigo 543-C do CPC aos processos que cuidam de matéria repetitiva adstringe-se às causas que ainda não ascenderam aos tribunais superiores. Precedentes.

4. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O reclamo não merece guarida.

1. De início, importante assinalar que a suspensão prevista no § 1º do artigo 543-C do CPC é dirigida aos Tribunais Regionais Federais e Tribunais de Justiça dos Estados, e não aos recursos especiais já encaminhados a esta Corte Superior.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PLEITO DE SUSPENSÃO DO FEITO EM RAZÃO DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO REPETITIVO. NÃO ACOLHIMENTO. FUNDAMENTOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

2. Não subsiste o pleito de sobrestamento deste apelo nobre até o julgamento de recurso especial submetido ao rito do art. 543-C do Código de Processo Civil, pois a norma insere nesse dispositivo legal dirige-se aos feitos a serem processados no Tribunal de origem.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1.115.068/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 28/10/2011)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXISTÊNCIA DE RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. DESNECESSIDADE. LEGITIMIDADE. PROTESTO INDEVIDO. ENDOSSO TRANSLATIVO. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA. CONDUTA NEGLIGENTE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. REEXAME DE CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DO CASO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental em face do nítido caráter infringente das razões recursais. Aplicação dos princípios da fungibilidade e da economia processual.

2. A determinação de suspensão dos recursos cuja matéria se encontra afetada para julgamento pela sistemática prevista no art. 543-C do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Código de Processo Civil e na Resolução nº 8, de 7 de agosto de 2008, desta Corte, dirige-se aos Tribunais locais, não abrangendo os apelos especiais já encaminhados a este Tribunal, máxime quando houver jurisprudência pacífica do STJ em torno das questões versadas nos recursos destacados como representativos da controvérsia.

Precedentes.

[...].

6. Agravo regimental a que se nega provimento. (EDcl no Ag 1379514/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 3/10/2011)

Conforme assentado nesta Corte, não há determinação legal para que os processos que já se encontrem no Superior Tribunal de Justiça sejam suspensos. O que há é a possibilidade de determinação de suspensão dos recursos que cuidam da mesma matéria **nos tribunais de segunda instância**, conforme se observa do teor inserto na Resolução STJ 08/2008, que regulamentou o artigo 543-C do CPC, *in verbis*:

Art. 2º Recebendo recurso especial admitido com base no artigo 1º, *caput*, desta Resolução, o Relator submeterá o seu julgamento à Seção ou à Corte Especial, desde que, nesta última hipótese, exista questão de competência de mais de uma Seção.

§ 1º A critério do Relator, poderão ser submetidos ao julgamento da Seção ou da Corte Especial, na forma deste artigo, recursos especiais já distribuídos que forem representativos de questão jurídica objeto de recursos repetitivos.

§ 2º A decisão do Relator será comunicada aos demais Ministros e ao Presidente dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais, conforme o caso, para suspender os recursos que versem sobre a mesma controvérsia.

Desse modo, inexistente razão que justifique a suspensão do recurso em análise.

2. Consoante devidamente assente na decisão monocrática agravada, não se revela cognoscível a insurgência especial atinente à legitimidade ativa *ad causam* do Ministério Público.

Como consabido, o Ministério Público está legitimado a promover ação civil pública para a defesa de direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos indisponíveis. Por sua vez, em se tratando de direitos individuais homogêneos **disponíveis**, o Ministério Público também poderá ajuizar ação coletiva, quando constatada a **relevância social objetiva do bem jurídico tutelado**.

Sobre o tema, destacam-se as ementas dos seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. BANCO DE DADOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. CONSUMIDOR. INSCRIÇÃO. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ATIVA. INTERESSE PROCESSUAL. PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. DESNECESSIDADE DE DOCUMENTO FORMAL PARA ATESTAR A DÍVIDA A SER INSCRITA NOS BANCOS DE DADOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. AVISO DE RECEBIMENTO DISPENSADO. DESPICIENDA A NOTIFICAÇÃO RELATIVA A INFORMAÇÕES CONSTANTES EM BANCOS DE DADOS PÚBLICOS. NECESSÁRIA A NOTIFICAÇÃO DE NEGATIVAÇÃO DERIVADA DE INFORMAÇÕES CONSTANTES DO CCF.

(...)

2. O Ministério Público tem legitimidade para promover ação civil pública visando à defesa de direitos individuais homogêneos, ainda que disponíveis e divisíveis, quando na presença de relevância social objetiva do bem jurídico tutelado.

(...)

11. Recurso especial a que se dá parcial provimento. (**REsp 1.033.274/MS**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 06.08.2013, DJe 27.09.2013)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. EXERCÍCIO PROFISSIONAL. EXAME DA OAB. ACESSO AO CONTEÚDO DA PROVA. EXIGÊNCIA DE PRESTAÇÃO PECUNIÁRIA E DO DECURSO DE PRAZO DE 90 DIAS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ACESSO À INFORMAÇÃO. INTERESSE SOCIAL RELEVANTE. MASSIFICAÇÃO DO CONFLITO. PREVENÇÃO.

(...)

2. A jurisprudência desta Corte vem se sedimentando em favor da legitimidade ministerial para promover ação civil pública visando à defesa de direitos individuais homogêneos, ainda que disponíveis e divisíveis, quando a presença de relevância social objetiva do bem jurídico tutelado (a dignidade da pessoa humana, a qualidade ambiental, a saúde, a educação, para citar alguns exemplos) ou diante da massificação do conflito em si considerado.

(...)

7. Recurso especial provido. (**REsp 1.283.206/PR**, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 11.12.2012, DJe 17.12.2012)

Nesse contexto, sobressai a jurisprudência desta Corte no sentido da **legitimidade do Ministério Público para propor ação civil pública em defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro de Habitação**, buscando o reconhecimento da nulidade de cláusula contratual autorizadora da constituição de hipoteca por dívida de terceiro (ENCOL), tendo em vista a relevância do interesse social de fiscalização da correta destinação dos recursos captados da poupança popular na edificação de unidades imobiliárias prometidas à venda.

A propósito, confira-se:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL - OMISSÕES E CONTRADIÇÕES - INEXISTÊNCIA - NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO - HIPOTECA - AFASTAMENTO - SÚMULAS 84 e 308/STJ - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

(...)

II. É legítimo o Ministério Público para ajuizar ação civil pública em que se postula a nulidade de cláusula contratual que autoriza a constituição de hipoteca por dívida de terceiro, mesmo após a conclusão da obra ou a integralização do preço pelo promitente comprador.

(...)

Agravo improvido. (**AgRg no Ag 638.821/DF**, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 05.08.2008, DJe 22.08.2008)

Recurso especial. Processual Civil e Civil. Ministério Público. Legitimidade. Ação Civil Pública. ENCOL. Hipoteca. Promessa de Compra e Venda. Cláusulas Contratuais. Interpretação. Vedação. Reexame de prova. Inadmissibilidade. Honorários advocatícios. Critérios de Equidade. Revisão. Impossibilidade.

(...)

Detém o Ministério Público legitimidade para ajuizar ação civil pública em que se postula a nulidade de cláusula contratual que autoriza a constituição de hipoteca por dívida de terceiro (ENCOL), mesmo após a conclusão da obra ou a integralização do preço pelo promitente comprador.

(...)

Recurso Especial não conhecido. (**REsp 334.829/DF**, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 06.11.2001, DJ 04.02.2002)

No ponto, importante destacar que o argumento que embasa a tese levantada no recurso especial (no sentido de que "*as unidades imobiliárias são destinadas ao ramo de hotelaria, ou seja, foram adquiridas para fins de investimento, e não de moradia*", razão pela qual inexistente relevância social apta a legitimar a atuação do *parquet*) não foi apreciado pelas instâncias ordinárias, não havendo sequer a oposição de embargos de declaração, o que revela a falta do atendimento do inarredável requisito do prequestionamento, atraindo, assim, a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

Ademais, é certo que, para suplantar a cognição das instâncias ordinárias (as quais não noticiaram a existência de qualquer circunstância ou peculiaridade capaz de ensejar o afastamento da orientação jurisprudencial retrocitada), revelar-se-ia necessária a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Quanto ao mérito da pretensão recursal, melhor sorte não assiste à agravante.

Isto porque, consoante cediço nesta Corte, a hipoteca instituída pela construtora ou incorporadora de imóvel junto ao agente financeiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, não prevalece em relação aos terceiros adquirentes do imóvel, os quais respondem tão-somente pelo pagamento dos respectivos débitos.

Tal exegese foi cristalizada na Súmula 308/STJ, *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.

Na hipótese ora em foco, restou assente na origem a ineficácia da hipoteca, pelos seguintes fundamentos:

(...) a assertiva de que houve "absoluto atendimento à legalidade e publicidade da hipoteca", não tem o condão de alterar o direito dos adquirentes, uma vez que, ressalte-se, o imóvel comercializado a terceiros não responde pela dívida da construtora, mas antes, a empresa falida, que à época entabulou a venda a despeito do ônus hipotecário. É de ver que, no presente caso, os créditos garantidos pelas hipotecas à CEF encontram-se, segundo notícia o procurador da Massa Falida à f. 313 habilitados na falência.

(...)

sendo já consagrado que as regras gerais sobre a hipoteca não se aplicam ao caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro da habitação, o mecanismo de defesa do financiador é o recebimento do que for devido pelo adquirente final, nos termos dos arts. 22 e 23 e seus parágrafos da Lei 4.864/65, "*mas não a excussão da hipoteca, que não está permitida pelo sistema*".

(...)

Em tais circunstâncias, nenhuma relevância oferece, tampouco, o alegado atendimento ao princípio da informação quando da realização do financiamento imobiliário em exame, posto que, se a CEF tivesse sido diligente no cumprimento das cautelas exigidas em negócios dessa natureza, vale dizer, em se tratando de produto circulante, houvesse, antes de realizar o empréstimo, procedido à vistoria ou inspeção dos imóveis que já não pertenciam à Encol, por certo não haveria agora que suportar os prejuízos decorrentes de sua própria desídia.

Em casos que tais, prevalece o entendimento, lançado no acórdão proferido no Resp. 171.421/SP, da lavra do eminente Ministro Ruy Rosado de Aguiar, acima referido, afastando o gravame hipotecário sobre imóveis alienados por construtora a promissários compradores:

(...)

Por tais fundamentos, não vislumbro violação aos princípios constitucionais deduzidos no apelo,, vale dizer, o ato jurídico perfeito e o direito adquirido pelo apelante, em virtude dos fundamentos ora tratados



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e ainda em razão de que a sentença não alterou a relação jurídica entre os contratantes do mútuo, persistindo desta sorte, o direito creditício da CEF junto à falida.

Desse modo, ante a consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte, afigura-se inarredável a incidência da Súmula 83/STJ.

Ademais, assim como ocorreu com a preliminar de ilegitimidade ativa *ad causam*, os óbices das Súmulas 7 do STJ, 282 e 356 do STF inviabilizam o processamento do reclamo, no bojo do qual aduzida peculiaridade fática não debatida na origem.

4. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0045572-4 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.042.609 / GO

Números Origem: 200201239820 200300968161 200402438412 200500407128
705404188

EM MESA

JULGADO: 02/09/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Ministro Impedido

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO**

Secretário

Bel. **ROMILDO LUIZ LANGAMER**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LUCIANO DE O VALTUILLE E OUTRO(S)
FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES
MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
ADVOGADA : LENYMARA CARVALHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
ADVOGADO : JOÃO BOSCO PRUDENTE
RECORRIDO : ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR : SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - SÍNDICO
ADVOGADO : LÍVIA NAVES E S FERREIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compromisso

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LUCIANO DE O VALTUILLE E OUTRO(S)
FLAVIO QUEIROZ RODRIGUES
MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
LENYMARA CARVALHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
ADVOGADO : JOÃO BOSCO PRUDENTE
AGRAVADO : ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR : SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - SÍNDICO
ADVOGADO : LÍVIA NAVES E S FERREIRA E OUTRO(S)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.