



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.516 - GO (2016/0183743-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ELSON GOMES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : CRISTIANE PIGNATA BOCHI - INVENTARIANTE
ADVOGADO : FREDERICO BOCCHI SIQUEIRA - GO036874
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : MÁRCIO DE ASSIS BORGES E OUTRO(S) - DF000916A
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
ADVOGADO : MÁRCIO DE ASSIS BORGES - DF000916A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. É inaplicável o teor da Súmula nº 308/STJ nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.516 - GO (2016/0183743-1)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por ELSON GOMES DE SIQUEIRA – ESPÓLIO - contra a decisão (fls. 379-381 e-STJ) que conferiu provimento ao recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal.

Naquela oportunidade, concluiu-se pela inaplicabilidade da Súmula nº 308/STJ quando a hipoteca recai sobre imóveis comerciais.

Nas razões do recurso (fls. 903-908 e-STJ), o agravante aduz, em síntese, a ausência de prequestionamento do art. 1.419 do Código Civil, apontado como violado pela ora agravada, e que a divergência jurisprudencial foi apresentada de maneira deficiente. Além disso, colaciona julgados do TRF da 1ª Região que corroboram o argumento de aplicabilidade ampla da Súmula nº 308/STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.516 - GO (2016/0183743-1)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

O recurso não merece prosperar.

De fato, como consignado na decisão agravada, em situações semelhantes, esta Corte Superior concluiu não ser aplicável o teor da Súmula nº 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"*) nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Desse modo, mesmo que comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, isso não é suficiente para ilidir a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, como é o caso dos autos.

Sobre o tema, os seguintes julgados:

"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 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 29/8/2005 - grifou-se).

No mesmo sentido: EDcl no REsp nº 736.431/GO, Rel. Ministra Nancy Andrighi, publicado em 28/6/2006, AREsp nº 67.400/BA, Rel. Ministro Massami Uyeda, publicado em 20/3/2012, e AREsp nº 445.659/GO, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, publicado em 6/3/2014.

Por fim, cumpre ressaltar que, ao contrário do que alega o agravante, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

divergência jurisprudencial foi devidamente demonstrada, tendo a agravada, inclusive em tópico específico, realizado o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e aquele apontado como paradigma.

Ademais, a existência de dissídio notório, como no caso dos autos, autoriza a flexibilização dos requisitos de admissibilidade para o conhecimento do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO NOTÓRIO. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. MITIGAÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO. JULGAMENTO IMEDIATO DA LIDE. POSSIBILIDADE.

1. Tratando-se de dissídio notório com a jurisprudência firmada no âmbito do próprio Superior Tribunal de Justiça, mitiga-se os requisitos de admissibilidade para o conhecimento do recurso especial pela divergência.

2. Nos casos de extinção do processo sem resolução do mérito, o Tribunal pode julgar desde logo o recurso de apelação, desde que seja não necessária a produção de provas adicionais. Precedente da Corte Especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 144.608/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/8/2017, DJe 22/8/2017).

Desse modo, considerando-se que o agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0183743-1

AgInt no
REsp 1.613.516 / GO

Números Origem: 00214757620074013500 200735000215384

PAUTA: 21/11/2017

JULGADO: 21/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS - DF008540 MÁRCIO DE ASSIS BORGES E OUTRO(S) - DF000916A
RECORRIDO	: ELSON GOMES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR	: CRISTIANE PIGNATA BOCHI - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: FREDERICO BOCCHI SIQUEIRA - GO036874
INTERES.	: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
ADVOGADO	: MÁRCIO DE ASSIS BORGES - DF000916A

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ELSON GOMES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR	: CRISTIANE PIGNATA BOCHI - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: FREDERICO BOCCHI SIQUEIRA - GO036874
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: MÁRCIO DE ASSIS BORGES E OUTRO(S) - DF000916A
INTERES.	: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA
ADVOGADO	: MÁRCIO DE ASSIS BORGES - DF000916A

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.