SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1916673 - SC (2021/0187049-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
		ANDRÉ LUÍS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822B
		ALESSANDRA HOFFMANN DE OLIVEIRA PINHEIRO - SC030457
		VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
AGRAVADO	:	ISRAEL CLASEN FORTES
ADVOGADO	:	LIS CAROLINE BEDIN - PR031105
INTERES.	:	SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. HIPOTECA. INEFICÁCIA. SÚMULA Nº 308/STJ. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 568/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Quando as conclusões da Corte de origem resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como infirmar tal posicionamento em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. O entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, ao se considerar ineficaz a hipoteca, aplica-se a Súmula nº 308/STJ, pois o negócio jurídico realizado entre a incorporadora/construtora não pode prejudicar o adquirente de boa-fé.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/05/2022 a 30/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 30 de maio de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA32664439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/05/2022 17:38:14
Código de Controle do Documento: 97cd0c93-20c1-4c79-9b55-96b8fe82f523

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1916673 - SC (2021/0187049-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683 ANDRÉ LUÍS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822B ALESSANDRA HOFFMANN DE OLIVEIRA PINHEIRO - SC030457 VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
AGRAVADO	:	ISRAEL CLASEN FORTES
ADVOGADO	:	LIS CAROLINE BEDIN - PR031105
INTERES.	:	SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. HIPOTECA. INEFICÁCIA. SÚMULA Nº 308/STJ. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 568/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Quando as conclusões da Corte de origem resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como infirmar tal posicionamento em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. O entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, ao se considerar ineficaz a hipoteca, aplica-se a Súmula nº 308/STJ, pois o negócio jurídico realizado entre a incorporadora/construtora não pode prejudicar o adquirente de boa-fé.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra a decisão (fls. 386/389 e-STJ) que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Naquela oportunidade, as seguintes questões foram decididas:

(i) aplicação da Súmula nº 7/STJ, e

(ii) harmonia entre a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e o acórdão recorrido, que concluiu pela incidência da Súmula nº 308/STJ e entendeu que o negócio jurídico realizado entre a incorporadora/construtora não pode prejudicar o adquirente de boa-fé (incidência da Súmula nº 568/STJ).

Nas presentes razões (fls. 391/395 e-STJ), a agravante alega que,

"(...)

Documento eletrônico VDA32161365 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/04/2022 18:25:49
Código de Controle do Documento: 1a1db284-0f79-485f-a5f3-0f5cf5a030ac

Ao contrário do exposto na decisão agravada não há que se falar em entendimento consolidado neste tribunal quanto a matéria, porquanto sequer há julgamento quanto ao cerne do Recurso Especial, qual seja a aplicação dos dispositivos da Lei 13.097/2015 que sepultou o entendimento em face da Súmula 308 deste Tribunal.

O debate trazido desde a contestação, é pertinente a superação do entendimento consolidado (Sumula 308/STJ), pelos arts. 54 e 55 da Lei 13.097/15" (fl. 392 e-STJ).

Ao final, requer a reforma da decisão atacada ou a submissão do feito ao colegiado.

Devidamente intimada, a parte contrária ofereceu impugnação (fls. 399/416 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Conforme afirmado na decisão atacada, a Corte de origem, ao considerar ineficaz a hipoteca, concluiu pela incidência da Súmula nº 308/STJ, conforme se depreende da leitura dos seguintes fundamentos do voto condutor do acórdão:

"(...)

A controvérsia dos autos se cinge na possibilidade de aplicação ou não da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

- 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.'

Observa-se que a súmula protege a boa-fé de terceiro adquirente de imóvel que apresenta natureza residencial. Há o entendimento de que a ciência prévia do adquirente sobre as hipotecas não afasta sua boa-fé, pois inexiste proibição de alienação de imóvel hipotecado, cumprindo referir que o art. 1.475 do CC afirma ser nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

Na espécie, a parte autora firmou Contrato Particular de Compra e Venda de Fração Ideal do Terreno (evento 1 - CONTR4 do processo originário), tendo adimplido à vista, em parcela única, o preço do imóvel (quadro V e cláusula terceira), restando o negócio quitado, conforme se verifica do demonstrativo de transferência realizada no valor do negócio jurídico em favor da construtora ré (evento 1 - COMPR5 do processo originário).

Diante desse contexto e das provas a apontar que a parte autora é adquirente de boa-fé, cumpridora de suas obrigações contratuais junto à promitente vendedora e que os imóveis tem natureza residencial, cabível a aplicação da Súmula 308 do STJ ao caso concreto, à medida em que o fundamento do referido entendimento jurisprudencial é a segurança jurídica e a proteção ao adquirente de boa-fé, que não pode ser penalizado por débito contraído exclusivamente pela incorporadora junto à instituição financeira.

Saliento que o STJ inclusive já se manifestou no sentido de que a referida súmula não se limita a contratos regidos pelo SFH, conforme se verifica, in verbis:

Documento eletrônico VDA32161365 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/04/2022 18:25:49
Código de Controle do Documento: 1a1db284-0f79-485f-a5f3-0f5cf5a030ac

(...)

Outrossim, ressalte-se que se trata de situação previsível pela instituição financeira que, ao conceder crédito à incorporadora para construção de empreendimento imobiliário, sabe que haverá a alienação de frações e/ou unidades autônomas a um sem-número de adquirentes, aos quais compete o pagamento por suas respectivas unidades, mas não por dívidas contraídas para a construção do empreendimento.

Não se mostra razoável, dessa maneira, que os adquirentes de tais unidades tornem-se devedores hipotecários da instituição financeira, em virtude de empréstimo contraído por terceiro e do qual não se beneficiaram. Por outro lado, eventual dívida remanescente pode ser cobrada da incorporadora que a contraiu, afastando-se apenas a garantia real que se encontra em poder de terceiro de boa-fé.

(...)

(...) Logo, devem ser canceladas as hipotecas que recaem sobre os imóveis objeto desta ação" (fls. 252/254 e-STJ).

Desse modo, infirmar tal posicionamento encontra o óbice da Súmula nº 7/STJ, pois as conclusões do tribunal estadual resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda.

Além disso, conforme expresso na decisão atacada, não há reparo a fazer a tal entendimento, haja vista estar em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que, ao se considerar ineficaz a hipoteca, aplica-se a Súmula nº 308/STJ, pois o negócio jurídico realizado entre a incorporadora/construtora não pode prejudicar o adquirente de boa-fé.

Confiram-se:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA DE GARANTIA CUMULADA COM DESCONSTITUIÇÃO DE GRAVAME. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E A RECORRENTE. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ.

1. Ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, por meio da qual se objetiva a proibição de alteração do registro de imóvel, bem como a declaração de ineficácia e a desconstituição do gravame existente sobre o bem.

2. Ação ajuizada em 04/02/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/07/2019. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e a recorrente - exercendo atividade equiparável a agente financeiro - tem eficácia perante a adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ.

4. Não há que se falar em violação do art. 1.022 DO CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, V, do CPC/2015.

6. De acordo com 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.

Documento eletrônico VDA32161365 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/04/2022 18:25:49
Código de Controle do Documento: 1a1db284-0f79-485f-a5f3-0f5cf5a030ac

7. A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca.
8. Dessume-se, destarte, que a intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado.
9. Para tanto, partindo-se da conclusão acerca do real propósito da orientação firmada por esta Corte - e que deu origem ao enunciado sumular em questão -, tem-se que as diferenças estabelecidas entre a figura da hipoteca e a da alienação fiduciária não são suficientes a afastar a sua aplicação nessa última hipótese, admitindo-se, via de consequência, a sua aplicação por analogia.
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários" (REsp 1.837.203/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2019, DJe 22/11/2019).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA. SÚMULA Nº 308 DO STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula nº 282 do STF.
3. A Súmula nº 308 do STJ também incide em se tratando de alienação fiduciária, não sendo a diferença entre tal modalidade de garantia e a hipoteca suficiente para afastar o âmbito de aplicação do enunciado sumular, visto que a intenção da Corte ao editá-la foi a de proteger o adquirente de boa-fé, que cumpriu sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço. Precedentes.
4. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.581.978/PE, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2020, DJe 18/12/2020).

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. DESCONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA. IMÓVEL RESIDENCIAL. SÚMULAS N. 83 E 308 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
1. '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' (Súmula n. 308/STJ).
2. A conclusão do Tribunal recorrido está em consonância com o entendimento do STJ, a atrair a Súmula n. 83 do STJ - aplicável tanto aos recursos interpostos com base na alínea 'c' quanto àqueles fundamentados na alínea 'a' do permissivo constitucional.
3. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos" (AgInt no AREsp 1.706.734/SC, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/04/2021, DJe 16/04/2021).

Documento eletrônico VDA32161365 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/04/2022 18:25:49
Código de Controle do Documento: 1a1db284-0f79-485f-a5f3-0f5cf5a030ac

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.
1. Não incidência da Súmula 7 do STJ na hipótese em que os aspectos fáticos da demanda estão delineados no acórdão recorrido e na sentença, a qual foi restabelecida.
2. De acordo com 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.
3. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp 1.871.350/PE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2021, DJe 1º/10/2021).

Desse modo, as razões do presente recurso são insuficientes para reformar a decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA32161365 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/04/2022 18:25:49
Código de Controle do Documento: 1a1db284-0f79-485f-a5f3-0f5cf5a030ac

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.916.673 / SC

Número Registro: 2021/0187049-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50021265320194047200

Sessão Virtual de 24/05/2022 a 30/05/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
		ANDRÉ LUÍS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822B
		ALESSANDRA HOFFMANN DE OLIVEIRA PINHEIRO - SC030457
		VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
AGRAVADO	:	ISRAEL CLASEN FORTES
ADVOGADO	:	LIS CAROLINE BEDIN - PR031105
INTERES.	:	SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
		ANDRÉ LUÍS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822B
		ALESSANDRA HOFFMANN DE OLIVEIRA PINHEIRO - SC030457
		VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
AGRAVADO	:	ISRAEL CLASEN FORTES
ADVOGADO	:	LIS CAROLINE BEDIN - PR031105
INTERES.	:	SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

Documento eletrônico VDA32649711 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/05/2022 05:10:14
Código de Controle do Documento: 9250664b-ba6c-4855-84c1-038cdcab6a92

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/05/2022 a 30 /05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 31 de maio de 2022

Documento eletrônico VDA32649711 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/05/2022 05:10:14
Código de Controle do Documento: 9250664b-ba6c-4855-84c1-038cdcab6a92