# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1966297 - RN (2021/0318312-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A |
| AGRAVANTE | : | MD RN AUREA GUEDES CONSTRUCOES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | RONALD CASTRO DE ANDRADE - RN005978 |
| | | ANDRESSA DE BRITO BONIFÁCIO - RN018399 |
| AGRAVADO | : | JOSE ADENIZ SOUSA GUIMARAES |
| ADVOGADOS | : | VANCESLAU FONSECA DE CARVALHO JUNIOR - RN006646 |
| | | ANDREIA LARISSA FREIRE FIGUEROA - RN015682 |
| INTERES. | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADO | : | MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447 |

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. HIPOTECA. EFICÁCIA. SÚMULA Nº 308/STJ. APLICAÇÃO.
1. A jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no sentido de que, nos termos 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. Referido entendimento não é alterado pelo fato de o contrato não ser regido pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes.
2. Agravo interno não provido.

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de dezembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

**Documento eletrônico VDA44873777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 08:46:13**
**Publicação no DJEN/CNJ de 13/12/2024. Código de Controle do Documento: d406ab74-c94a-4d84-ad48-b43150e608a9**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1966297 - RN (2021/0318312-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A |
| AGRAVANTE | : | MD RN AUREA GUEDES CONSTRUCOES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | RONALD CASTRO DE ANDRADE - RN005978 |
| | | ANDRESSA DE BRITO BONIFÁCIO - RN018399 |
| AGRAVADO | : | JOSE ADENIZ SOUSA GUIMARAES |
| ADVOGADOS | : | VANCESLAU FONSECA DE CARVALHO JUNIOR - RN006646 |
| | | ANDREIA LARISSA FREIRE FIGUEROA - RN015682 |
| INTERES. | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADO | : | MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447 |

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. HIPOTECA. EFICÁCIA. SÚMULA Nº 308/STJ. APLICAÇÃO.
1. A jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no sentido de que, nos termos 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. Referido entendimento não é alterado pelo fato de o contrato não ser regido pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes.
2. Agravo interno não provido.

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A e Outro contra a decisão (e-STJ fls. 1.010-1.012) que conheceu do recurso especial e conferiu-lhe provimento para declarar a ineficácia da hipoteca e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento do feito quanto às demais questões suscitadas nos recursos de apelação.

Nas razões do agravo (e-STJ fls. 1.016-1.021), os agravantes sustentam, em síntese, que os ditames da Súmula nº 308/STJ seriam aplicáveis exclusivamente em relação a adquirentes de imóvel vinculado ao SFH.

Segundo argumentam,

> *"(...)*
> *(...) não é razoável aplicar a Súmula 308 a um contrato que possui uma lógica completamente diversa da que fundamenta o referido enunciado. A distinção fática e jurídica entre os contratos realizados dentro e fora do SFH é evidente e deve ser considerada para afastar a aplicação*

Documento eletrônico VDA44544347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/11/2024 01:27:23
Código de Controle do Documento: 99c58de6-a032-4d4d-aff3-8bd4025a0850

*automática da jurisprudência em situações que não guardam relação com os fundamentos que justificam a sua existência"* (e-STJ fl. 1.020).

Ao final, pugnam pela reconsideração da decisão agravada a fim de negar provimento ao recurso especial da contraparte.

É o relatório.

**VOTO**

Não merece prosperar a irresignação.

Os argumentos expendidos nas razões do agravo são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada.

A jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no mesmo rumo da tese central defendida nas razões do especial, no sentido de que, nos termos 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.

Referido entendimento não é alterado pelo fato de o contrato não ser regido pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação.

A propósito:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C TUTELA DE URGÊNCIA, NULIDADE DE HIPOTECA, OBRIGAÇÃO DE FAZER, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DANOS MORAIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PROVENIENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO PESSOAL. RESTRIÇÃO ÀS PARTES CONTRATANTES. CÔNJUGE QUE NÃO FEZ PARTE DO AJUSTE CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO QUE AFASTOU O REFERIDO ENUNCIADO SUMULAR. DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO AO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

*1. 'O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis' (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ de 16/04/2001, p. 107). Súmula 239 do STJ.*

*2. Hipótese em que o Tribunal de origem acolheu preliminar de ilegitimidade ativa, em relação ao cônjuge que não figurou como parte no contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto de pedido de adjudicação compulsória, por se tratar de direito pessoal, restrito aos contratantes. Incidência da Súmula 83/STJ.*

*3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, '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 308 do STJ).*

*4. Acrescente-se que não altera este entendimento o fato de não ser regido o contrato pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, consoante decidiu a Terceira Turma por ocasião do julgamento do REsp 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22/08/2008).*

*Precedentes.*

*5. Em sentido contrário, o Tribunal de origem afastou a incidência da Súmula 308/STJ, assentando que, por não se tratar de unidade imobiliária*

**Documento eletrônico VDA44544347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/11/2024 01:27:23**
**Código de Controle do Documento: 99c58de6-a032-4d4d-aff3-8bd4025a0850**

*adquirida no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o referido entendimento sumular não se aplicava, devendo ser mantida a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro.*
*6. Agravo interno provido. Recurso especial parcialmente provido para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que julgue a demanda à luz da jurisprudência do STJ".*
(AgInt no REsp n. 2.129.038/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 13/9/2024.)

*"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. AGRAVO 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 308 do STJ).*
*2. Acrescente-se que não altera este entendimento o fato de não ser regido o contrato pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, consoante decidiu a Terceira Turma por ocasião do julgamento do REsp nº 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22/08/2008).*
*3. Agravo interno a que se nega provimento".*
(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.927.672/PB, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 21/10/2022.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.014.814, Ministro Moura Ribeiro, DJe de 03/05/2023; REsp n. 1.955.248, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 15/08/2023; REsp n. 1.988.388, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 27/05/2022 e REsp n. 2.064.914, Ministra Nancy Andrighi, DJe de 04/05/2023.

Incide, na espécie, a Súmula nº 568/STJ, segundo a qual "*O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema*".

Logo, não está a merecer nenhum reparo a decisão monocrática que conferiu provimento ao recurso especial da parte adversa por estar o acórdão recorrido em descompasso com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, não prosperam as alegações postas no agravo, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA44544347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/11/2024 01:27:23**
**Código de Controle do Documento: 99c58de6-a032-4d4d-aff3-8bd4025a0850**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.966.297 / RN**
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0318312-1

Número de Origem:
08056532201940584000 0805685322019405

Sessão Virtual de 03/12/2024 a 09/12/2024

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : JOSE ADENIZ SOUSA GUIMARAES |
| ADVOGADOS | : VANCESLAU FONSECA DE CARVALHO JUNIOR - RN006646 |
| | ANDREIA LARISSA FREIRE FIGUEROA - RN015682 |
| RECORRIDO | : MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A |
| RECORRIDO | : MD RN AUREA GUEDES CONSTRUCOES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : RONALD CASTRO DE ANDRADE - RN005978 |
| | ANDRESSA DE BRITO BONIFÁCIO - RN018399 |
| RECORRIDO | : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADO | : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A |
| AGRAVANTE | : MD RN AUREA GUEDES CONSTRUCOES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : RONALD CASTRO DE ANDRADE - RN005978 |
| | ANDRESSA DE BRITO BONIFÁCIO - RN018399 |
| AGRAVADO | : JOSE ADENIZ SOUSA GUIMARAES |
| ADVOGADOS | : VANCESLAU FONSECA DE CARVALHO JUNIOR - RN006646 |

**Documento eletrônico VDA44855931 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2024 00:25:10**
**Código de Controle do Documento: 29d20a82-8f40-4271-92de-35c061198687**

ANDREIA LARISSA FREIRE FIGUEROA - RN015682
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447

**TERMO**

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de dezembro de 2024

**Documento eletrônico VDA44855931 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2024 00:25:10**
**Código de Controle do Documento: 29d20a82-8f40-4271-92de-35c061198687**