



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2060898 - RS
(2022/0030713-8)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
AGRAVADO : ADILAR PEDERIVA
ADVOGADO : FERNANDA PAULA TONDIN - RS084665
INTERES. : K2 INCORPORADORA EIRELI

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO ORDINÁRIA VISANDO O CANCELAMENTO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA, FIRMADA NO ÂMBITO EXCLUSIVO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE FINANCIAMENTO DA OBRA, CELEBRADO ENTRE A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO E A CONSTRUTORA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUITADO. SÚMULA 308/STJ. ENTENDIMENTO QUE PERMANECE VÁLIDO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que "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" (AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2020, DJe 18/12/2020).

2. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

3. Agravo interno desprovido.

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 23/08/2022 a 29/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2060898 - RS
(2022/0030713-8)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
AGRAVADO : ADILAR PEDERIVA
ADVOGADO : FERNANDA PAULA TONDIN - RS084665
INTERES. : K2 INCORPORADORA EIRELI

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO ORDINÁRIA VISANDO O CANCELAMENTO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA, FIRMADA NO ÂMBITO EXCLUSIVO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE FINANCIAMENTO DA OBRA, CELEBRADO ENTRE A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO E A CONSTRUTORA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUITADO. SÚMULA 308/STJ. ENTENDIMENTO QUE PERMANECE VÁLIDO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que "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" (AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2020, DJe 18/12/2020).

2. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Randon Administradora de Consórcios Ltda. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 530):

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO ORDINÁRIA VISANDO O

CANCELAMENTO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA, FIRMADA NO ÂMBITO EXCLUSIVO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE FINANCIAMENTO DA OBRA, CELEBRADO ENTRE A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO E A CONSTRUTORA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUITADO. SÚMULA 308/STJ. ENTENDIMENTO QUE PERMANECE VÁLIDO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDENCIAL DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões (e-STJ, fls. 538-548), a agravante sustenta "a inaplicabilidade da Súmula nº 83, do STJ, porquanto a questão relativa à aplicação, por analogia, da Súmula nº 308, também do STJ, não está sedimentada quando se trata de contratos firmados com alienação fiduciária em garantia", afirmando que o aresto jurisprudencial colacionado à decisão agravada – AgInt no AResp n. 1.236.910/RJ – não se aplica ao caso, uma vez que seu teor analisa a aplicação da Súmula n. 308/STJ aos casos de hipoteca, e não de alienação fiduciária.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 551).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao julgar a apelação, assim concluiu (e-STJ, fls. 163-165):

Busca a parte apelante a reforma da sentença que declarou a ineficácia da alienação fiduciária e consequente consolidação da propriedade em favor da corré Randon Administradora de Consórcios Ltda, em relação ao apartamento 401 e box 68, do empreendimento Residencial Dulac Loft Residence, matrículas 89.488 e 89.425, determinando o respectivo cancelamento das mesmas junto as matrículas. O recurso não prospera.

Consoante se afere dos autos, os imóveis em questão foram adquiridos pelo autor por meio do contrato de promessa de compra e venda celebrado com a corré K2 Incorporadora LTDA-ME, em 28.12.2018 (evento 1, contr.7). Inobstante a isso, a Incorporadora celebrou com a empresa ora apelante contrato particular de confissão de dívida - mútuo- com pacto de constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, em 21.12.2015, constituindo alienação fiduciária em garantia sobre a integralidade do edifício em construção denominado "Du Lac Loft Residence", onde localizados os imóveis adquiridos pelo autor.

Destaco que é incontroverso que a operação à qual as matrículas foram vinculadas como garantia, não foi liquidada. Incontroverso, também, que a parte autora adquirente dos imóveis, quitou o contrato de promessa de compra e venda em 2012, antes, portanto, da celebração da contratação realizada pela apelante.

Ocorre que, nos termos do Enunciado n. 308 da Súmula do Superior Tribunal

de Justiça, 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.

Destarte, são indiferentes, para o deslinde do feito, os argumentos de que o banco réu agiu de boa-fé, ou de que a contratação com garantia de alienação fiduciária tenha sido ou não regular, ou mesmo a análise das características jurídicas da garantia ou de hipoteca. Uma vez concretizado o pagamento pelo comprador, para a aquisição do imóvel, não é possível a manutenção de registro de garantia fiduciária, que não tem eficácia contra o autor/adquirente do bem.

A tese de inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ à hipótese dos autos não vinga.

Com efeito, conquanto a hipoteca e alienação fiduciária se tratem de institutos distintos, não há como deixar de reconhecer que o autor é adquirente de boa fé, não podendo ficar subordinado à garantia que foi instituída em face da relação existente entre a construtora e a administradora de consórcio. Assim, cabível a incidência da Súmula, por analogia.

Essa conclusão não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, a atrair o que dispõe a Súmula n. 83/STJ.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que "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" (AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2020, DJe 18/12/2020).

A título exemplificativo, confirmam-se julgados atuais desta Corte Superior, proferidos, inclusive, após o ano de 2015 e a promulgação da Lei n. 13.097/2015:

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 n. 1.581.978/PE, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2020, DJe 18/12/2020).

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ.

1. Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a manutenção de registro de imóvel em nome da autora, bem como a baixa da alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro.

2. Ação ajuizada em 12/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/09/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante o adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ.

4. 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.

5. A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, o que se verifica, por meio da análise contextualizada do enunciado, é que ele traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca.

6. 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.

7. 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.

8. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.576.164/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe 23/5/2019).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DO PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 DO STF. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO

FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. No tocante à alegada prescrição quanto ao foro e laudêmio, incide os Enunciados 282 e 356, da Súmula do STF, ante a ausência de prequestionamento. Nota-se que, nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, ainda que se trate de matéria de ordem pública, é exigido o prequestionamento. Precedentes.

3. Conforme o entendimento sumulado nesta 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). Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. A alteração do entendimento do Tribunal de origem, e o acolhimento da pretensão recursal sobre o descabimento da multa aplicada, e o cumprimento do contrato, não é possível em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático - probatório dos autos, e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.236.910/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 29/4/2019, DJe 2/5/2019).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.060.898 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0030713-8

Número de Origem:

50076271720198210010

Sessão Virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245

AGRAVADO : ADILAR PEDERIVA

ADVOGADO : FERNANDA PAULA TONDIN - RS084665

INTERES. : K2 INCORPORADORA EIRELI

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245

AGRAVADO : ADILAR PEDERIVA

ADVOGADO : FERNANDA PAULA TONDIN - RS084665

INTERES. : K2 INCORPORADORA EIRELI

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de agosto de 2022