



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2178177 - RJ
(2022/0233467-8)**

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : YEDDA PEREIRA
OUTRO NOME : YEDDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS : RIVA VELMOVITSKY - RJ028340
ARNON VELMOVITSKY - RJ045618
ALEX VELMOVITSKY - RJ196701
TATIANA MACHADO PONZO - RJ217940
AGRAVADO : SERGIO DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO : LARISSA NOLASCO - RJ233841

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. SALA COMERCIAL. PENHORA. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Embargos de terceiro.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, sendo, portanto, inaplicável quando a hipoteca recaia sobre imóvel comercial.
3. O reexame de fatos e provas é inadmissível em recurso especial.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. 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 06/12/2022 a 12/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 12 de dezembro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2178177 - RJ
(2022/0233467-8)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : YEDDA PEREIRA
OUTRO NOME : YEDDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS : RIVA VELMOVITSKY - RJ028340
ARNON VELMOVITSKY - RJ045618
ALEX VELMOVITSKY - RJ196701
TATIANA MACHADO PONZO - RJ217940
AGRAVADO : SERGIO DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO : LARISSA NOLASCO - RJ233841

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. SALA COMERCIAL. PENHORA. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Embargos de terceiro.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, sendo, portanto, inaplicável quando a hipoteca recaia sobre imóvel comercial.
3. O reexame de fatos e provas é inadmissível em recurso especial.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno no agravo em recurso especial interposto por YEDDA PEREIRA contra decisão que não conheceu do agravo.

Ação: embargos de Terceiro opostos por YEDDA PEREIRA em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e de SÉRGIO DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, objetivando o cancelamento da penhora incidente sobre sala comercial, bem como a baixa do gravame averbado na sua matrícula.

Sentença: julgou extinto o feito sem resolução do mérito quanto ao pedido de cancelamento da hipoteca e procedente o pedido para que o imóvel objeto da lide fosse excluído da execução, bem tornada sem efeito a penhora.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela Caixa Econômica e negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da ementa a seguir transcrita:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. EMGEA/CEF COMO CREDOR HIPOTECÁRIO. SALA COMERCIAL. LEVANTAMENTO. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 308/STJ. NÃO APLICAÇÃO IN CASU. SUCUMBÊNCIA TOTAL DA EMBARGANTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (ARTIGO 85, CC/2015). APELAÇÃO DA EMBARGANTE DESPROVIDA. APELAÇÃO DA CEF PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA." (e-STJ, fl. 498).

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alegou, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 187, 206, 421, 422 e 1.485 do Código Civil; 238 da Lei 6.015/73; 47 do CDC sustentando: i) que "a ineficácia do gravame estabelecido para garantia da dívida contraída pela construtora e a instituição financeira tem por objetivo proteger o consumidor de boa-fé, que cumpriu o contrato de compra e venda, quitando o preço ajustado. O adquirente possui a 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." (e-STJ, fl. 639); ii) que a hipoteca deve ser cancelada, na medida em que é descabida a manutenção do gravame sobre o imóvel, transferindo o risco do negócio à consumidora, adquirente de boa-fé; iii) que a execução da hipoteca contra o promitente comprador constitui exercício abusivo do direito real; iv) que deve ser

aplicada a Súmula 308 à presente hipótese, por ser irrelevante a finalidade do imóvel —residencial ou comercial — uma vez que a finalidade do enunciado sumular é a proteção da boa-fé do consumidor.

Decisão agravada: conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Agravo interno: alega ter preenchido todos os requisitos para a interposição do recurso. Pugna pelo afastamento da Súmula 7/STJ aplicada, ao fundamento de que a questão debatida prescinde de reexame probatório. Quanto ao mais, repisa todos os fundamentos já expendidos anteriormente em defesa de suas teses suscitadas no recurso especial.

É O RELATÓRIO.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada, os quais são suficientes para embasar a negativa de provimento do recurso e merecem ser mantidos.

Neste passo, acerca da aplicação da Súmula 308/STJ, verifica-se que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está conforme a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "a Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, afastando-se, por conseguinte, a incidência do respectivo verbete sumular quando a citada garantia recair sobre imóvel comercial, como no caso dos autos" (AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1844770/DF, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe de 12/02/2021).

Nesse sentido, ainda os seguintes precedentes: AgInt no REsp 1.702.163/PR, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019; AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1.673.235/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 01/03/2021, DJe de 3/3/2021; AgInt no REsp n. 1.665.440/SC, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/07/2019, DJe de 2/8/2019; AgInt no AgInt no REsp 1.682.434/PR, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe de

4/12/2017; AgInt no REsp n. 1.613.516/GO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe de 29/11/2017.

- Do reexame fático probatório

Outrossim, alterar o entendimento do acórdão recorrido, que constatou que "já havia a constrição do bem no momento da celebração da promessa de cessão supramencionada, que perdurava quando a sala comercial em questão foi adjudicada à Embargante, em 19.05.1993, sem que esta última tenha adotado, a toda evidência, qualquer providência no sentido de cancelar o referido gravame até 16.06.2017 – data em que opostos os presentes Embargos de Terceiro, cerca de 24 (vinte e quatro) anos após a adjudicação." (e-STJ, fls. 496/497), demandaria o reexame fático-probatório dos autos, o que, de fato, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

- Da divergência jurisprudencial

Por fim, quanto ao dissídio jurisprudencial, verifica-se que entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência.

Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1029, §1º do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ.

Além disso, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

DISPOSITIVO

Forte nestas razões, nego provimento ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.178.177 / RJ

Número Registro: 2022/0233467-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00416615819984025101 00477032619984025101 00883154019974025101 01639009720174025101
0163900972017402510101978491520174025101 01978491520174025101 02074270220174025101
07083922119004025101 1639009720174025101 163900972017402510101978491520174025101
1978491520174025101 201751011639001 2074270220174025101 416615819984025101 477032619984025101
7083922119004025101 883154019974025101

Sessão Virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : YEDDA PEREIRA

OUTRO : YEDDA PEREIRA DOS SANTOS
NOME

ADVOGADOS : RIVA VELMOVITSKY - RJ028340
ARNON VELMOVITSKY - RJ045618
ALEX VELMOVITSKY - RJ196701
TATIANA MACHADO PONZO - RJ217940

AGRAVADO : SERGIO DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320

INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

ADVOGADO : LARISSA NOLASCO - RJ233841

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : YEDDA PEREIRA
OUTRO :
NOME : YEDDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS : RIVA VELMOVITSKY - RJ028340
ARNON VELMOVITSKY - RJ045618
ALEX VELMOVITSKY - RJ196701
TATIANA MACHADO PONZO - RJ217940
AGRAVADO : SERGIO DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
LARISSA MARIA SILVA TAVARES - RJ181320
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO : LARISSA NOLASCO - RJ233841

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/12/2022 a 12 /12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 13 de dezembro de 2022