



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2194094 - RS (2022/0265540-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
AGRAVADO : PAULO RECH
ADVOGADOS : MAURICIO DE COSTA ALMEIDA - RS081805
MATHEUS BISOTTO PEGORINI - RS093232
JENIFER DA SILVA SANTOS - RS084824
ELISA GIACHELIN CAVAGNOLI - RS115173
INTERES. : K2 INCORPORADORA EIRELI

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DECISÃO MONOCRÁTICA. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. APRECIÇÃO COLEGIADA. NULIDADE. SUPERAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. MAGISTRADO. DESTINATÁRIO FINAL DAS PROVAS. INCORPORADOR. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. TERCEIRO ADQUIRENTE. INEFICÁCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante.
2. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.
3. O magistrado é o destinatário final das provas, competindo a ele aferir a efetiva conveniência e necessidade, donde se extrai a possibilidade de indeferimento de diligências inúteis ou protelatórias, de acordo com a dicção do art. 370, parte final, do NCPC.
4. Padece de ineficácia perante o terceiro adquirente a alienação fiduciária firmada pelo incorporador em prol da instituição financeira,

seja anterior ou posterior à promessa de compra e venda, em face da aplicação analógica da Súmula n.º 308 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de abril de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2194094 - RS (2022/0265540-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
AGRAVADO : PAULO RECH
ADVOGADOS : MAURICIO DE COSTA ALMEIDA - RS081805
MATHEUS BISOTTO PEGORINI - RS093232
JENIFER DA SILVA SANTOS - RS084824
ELISA GIACHELIN CAVAGNOLI - RS115173
INTERES. : K2 INCORPORADORA EIRELI

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DECISÃO MONOCRÁTICA. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. APRECIÇÃO COLEGIADA. NULIDADE. SUPERAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. MAGISTRADO. DESTINATÁRIO FINAL DAS PROVAS. INCORPORADOR. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. TERCEIRO ADQUIRENTE. INEFICÁCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante.
2. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agrado interno supera eventual nulidade da decisão singular.
3. O magistrado é o destinatário final das provas, competindo a ele aferir a efetiva conveniência e necessidade, donde se extrai a possibilidade de indeferimento de diligências inúteis ou protelatórias, de acordo com a dicção do art. 370, parte final, do NCPC.
4. Padece de ineficácia perante o terceiro adquirente a alienação fiduciária firmada pelo incorporador em prol da instituição financeira,

seja anterior ou posterior à promessa de compra e venda, em face da aplicação analógica da Súmula n.º 308 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA. (RANDON) contra decisão de minha relatoria assim ementada:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TERCEIRO ADQUIRENTE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. INOCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INEFICÁCIA. TERCEIRO ADQUIRENTE. SÚMULA Nº 308 DO STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 544).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que **(1)** não está pacificada a aplicação da Súmula n.º 568 do STJ no que se refere aos contratos firmados com alienação fiduciária em garantia; **(2)** houve cerceamento de defesa pela negativa do depoimento pessoal do agravado e oitiva das testemunhas que firmaram a promessa de compra e venda; **(3)** a prova oral buscava comprovar a falta de boa-fé; **(4)** o contrato de compra e venda não foi registrado; **(5)** como a alienação fiduciária não transfere o domínio, não poderia ter a incorporadora prometido à venda o imóvel; e **(6)** a alienação fiduciária foi celebrada antes da promessa de compra e venda, tendo sido adotadas todas as cautelas legais, estando o imóvel livre e desembaraçado naquele momento, de modo que a responsabilidade recai unicamente sobre promitente-vendedor e devedor fiduciante (e-STJ, fls. 555/569).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 573/584).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

(1) Da Súmula n.º 568 do STJ

Nas razões do presente recurso, RANDON alegou que não está pacificada a aplicação da Súmula n.º 568 do STJ no que se refere aos contratos firmados com alienação fiduciária em garantia.

Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante.

Nesse sentido, a Súmula n.º 568 do STJ, editada na vigência do novo diploma processual, dispõe, *verbis*:

O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

No presente caso, a decisão deste Relator foi amparada em entendimento jurisprudencial da Terceira e Quarta Turmas, o que atende plenamente ao comando sumular.

Vale ressaltar que a apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EXCEPTO.

1. Consoante a jurisprudência deste STJ, a legislação processual (art. 557 do CPC/73, equivalente ao art. 932 do CPC/15, combinados com a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade. Precedentes.

2. A impugnação, no agravo interno, de capítulos autônomos da decisão recorrida induz a preclusão das matérias não impugnadas.

3. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias, demandaria necessariamente, o reexame de fatos e provas e a

interpretação das cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.777.892/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. em 23/8/2021, DJe 26/8/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C DECLARATÓRIA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. INOBSERVÂNCIA DO ART. 932, III, C/C O ART. 1.021, § 1º, AMBOS DO CPC/2015. 2. SUSPENSÃO DO PROCESSO. DESCABIMENTO. 3. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTE. 4. CLÁUSULA ABUSIVA E PUBLICIDADE ENGANOSA. INEXISTÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 5. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Cabe à parte insurgente, nas razões do agravo interno, trazer argumentos suficientes para contestar a decisão agravada. A ausência de fundamentos válidos para impugnar a decisão proferida no agravo em recurso especial atrai a aplicação do disposto nos arts. 932, III, e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015.

2. Não cabe a requerida suspensão do presente feito, pois, no caso, não houve decisão acerca do mérito da controvérsia.

3. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a legislação processual (932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt no AREsp 1.389.200/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019).

4. A revisão das conclusões estaduais acerca da inexistência de abusividade das cláusulas contratuais e de violação do dever de informação, bem como do descumprimento das obrigações contratuais por parte da autora demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. É iterativa a jurisprudência desta Corte, quanto à impossibilidade de conhecimento do recurso especial, também, sob o prisma da alínea c do permissivo constitucional, em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.851.964/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 20/9/2021, DJe 22/9/2021)

Assim, não merece prosperar o agravo interno.

(2) (3) Do cerceamento de defesa

No agravo interno, RANDON também afirmou que (2) houve cerceamento de defesa pela negativa do depoimento pessoal do agravado e oitiva das testemunhas que

firmaram a promessa de compra e venda; e (3) a prova oral buscava comprovar a falta de boa-fé.

Nesse ponto, o acórdão recorrido esclareceu que as provas eram suficientes ao julgamento, porquanto plenamente comprovadas as circunstâncias relativas aos critérios da relação contratual, não demonstrada a necessidade ou utilidade da prova oral e suscitado genericamente o cerceamento de defesa. Confira-se o excerto do acórdão:

*No caso, a prova constante dos autos foi suficiente a solucionar a lide, pois plenamente demonstrados os fatos relativos aos critérios que envolvem a relação contratual entre as partes.
Caberia ao recorrente demonstrar a necessidade e utilidade da prova oral, mas apenas fez alegações genéricas sobre o cerceamento de defesa.
Desta forma, ausente a alegada nulidade por ausência de prova oral (e-STJ, fl. 396).*

Nessa linha, a alteração da conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que houve cerceamento de defesa ensejaria reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7 do STJ.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL E NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO SUPLEMENTAR DE APOSENTADORIA. PRESCRIÇÃO DECE NAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO RECONHECIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CESP. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 7 DO STJ E 280 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de cessação de descontos combinada com a repetição de valores vertidos indevidamente a título de contribuição a fundo de previdência privada prescreve em 10 (dez) anos - artigo 205 do Código Civil (AgInt nos EREsp n. 1.710.251/SP, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, julgado em 17/5/2022, DJe de 20/5/2022).

2. Não se reconhece a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

3. Não é possível alterar a conclusão do Tribunal bandeirante para reconhecer a ilegitimidade passiva da CESP e o aventado cerceamento de defesa, sem nova incursão ao caderno fático-probatório. Incide, portanto, com relação ao tema, a Súmula n.º 7 do STJ.

4. De outra parte, ainda, quanto à legitimidade passiva da CESP, cumpre ressaltar que, apesar de as razões do seu recurso especial invocarem ofensa à lei federal, elas perpassam também a Lei Estadual n.º 4.819/1958, que trataria da relação previdenciária em questão, cujo exame é inviável nesta sede recursal, por óbice da Súmula n.º 280 do

STF.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.745.491/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024)

É imperioso salientar que o magistrado é o destinatário final das provas, competindo a este apreciar sua conveniência e necessidade, podendo indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do art. 370, parte final, do NCPC.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. FAMÍLIA E SUCESSÕES. AÇÃO DE RECONHECIMENTO "POST MORTEM" DE UNIÃO ESTÁVEL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DA COMPANHEIRA SUPÉRSTITE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. COPROPRIEDADE DO IMÓVEL RESIDENCIAL AFASTADA. PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO "DE CUJUS" QUANDO DA ABERTURA DA SUCESSÃO. VALIDADE E EFICÁCIA DA SENTENÇA DE PARTILHA DE BENS DO ANTERIOR CASAMENTO, CUJO EFEITO CONSTITUTIVO DEVE SER GARANTIDO.

1. Inviabilidade de conhecimento do recurso especial quanto à alegação de violação ao art. 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.

2. Inocorrência de afronta aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e § 2º, e 370 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio de forma suficientemente ampla e fundamentada, explicitando os motivos pelos quais afastou a alegação de cerceamento de defesa, entendeu caracterizada a união estável entre a recorrida e o de cujus e que o imóvel onde residia o casal era da propriedade exclusiva deste.

3. Reconhecimento, pelas instâncias ordinárias, da suficiência do conjunto probatório formado nos autos para apreciação do cerne da lide, não se evidenciando pertinência no deferimento da extensão probatória requerida pela recorrente, já que eventual indicação da ex-esposa como dependente do de cujus nas Declarações de Imposto de Renda anteriores a 2017 não alteraria a convicção dos julgadores.

4. Considerando que a prova constitui elemento de formação da convicção do magistrado, que é seu destinatário final e que a ele, portanto, é atribuída a prerrogativa de realizar a livre apreciação das provas colacionadas nos autos, conforme o princípio do livre convencimento motivado, deferindo ou indeferindo aquelas que considere dispensáveis à solução da lide, é inviável, em recurso especial, rever se determinada prova era de fato necessária, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

5. Impossibilidade de conhecimento do recurso especial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, pois não realizado pela parte o indispensável cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas invocados. Precedentes.

6. Segundo a orientação jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, "a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito" (REsp n. 1520294/SP, Rel. Ministra MARIA

ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 2/9/2020).

7. Hipótese dos autos em que há um pronunciamento judicial definitivo, válido e eficaz, decretando a partilha jurídica dos bens outrora comuns do falecido e de sua ex-esposa e atribuindo àquele a propriedade exclusiva do imóvel objeto do litígio, devendo o seu efeito constitutivo ser garantido pelo Poder Judiciário.

8. Aplicabilidade analógica dos precedentes desta Terceira Turma que reconhecem eficácia de escritura pública à sentença homologatória de acordo, em separação judicial, pela qual o antigo casal doa imóvel aos filhos, ainda que não levada a registro (REsp n. 1.198.168/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22/8/2013).

9. Ausente a copropriedade do imóvel, não há como afastar o reconhecimento do direito real de habitação da companheira supérstite.

Recurso especial desprovido.

(REsp n. 2.024.410/RJ, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, j. em 28/11/2023, DJe de 11/12/2023)

Portanto, a decisão agravada deve ser mantida.

(4) (5) (6) Do registro da compra e venda da impossibilidade de venda de imóvel alienado fiduciariamente e das cautelas prévias à alienação fiduciária

Nas razões do presente recurso, RANDON alegou que (4) o contrato de compra e venda não foi registrado; (5) como a alienação fiduciária não transfere o domínio, não poderia ter a incorporadora prometido à venda o imóvel; e (6) a alienação fiduciária foi celebrada antes da promessa de compra e venda, tendo sido adotadas todas as cautelas legais, estando o imóvel livre e desembaraçado naquele momento, de modo que a responsabilidade recai unicamente sobre promitente-vendedor e devedor fiduciante.

Nesse particular, a jurisprudência do STJ é uníssona no sentido de que padece de ineficácia perante o terceiro adquirente a alienação fiduciária em prol da instituição financeira, seja anterior ou posterior à promessa de compra e venda, em face da aplicação analógica da Súmula n.º 308 do STJ.

Nessa linha são os precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 308/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO 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. Não há violação ao direito de defesa da parte quando a Corte de origem, entendendo ser desnecessária a produção de novas provas, e considerando estar pronta a causa, julga imediatamente o pedido, visando atender ao princípio da celeridade processual, como na hipótese.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 2.076.881/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 17/10/2022, DJe de 21/10/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO 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. AGRAVO 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" (AglInt 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.

(AglInt no AgInt no AREsp n. 2.060.898/RS, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022)

Ademais, a mera inexistência de registro da promessa de compra e venda não inviabiliza o reconhecimento da ineficácia da garantia.

Vejam-se os julgados, aplicáveis por analogia:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA. DESCONSTITUIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSE. HIPOTECA. INEFICÁCIA.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O reconhecimento da nulidade pelo cerceamento de defesa exige que seja demonstrado o prejuízo concreto sofrido pela rejeição implícita de provas consideradas desnecessárias pelo juízo.

3. A jurisprudência desta Corte admite a oposição de embargos de

terceiro para defender posse indireta decorrente de promessa de compra e venda de imóvel não registrada (Súmula nº 84/STJ).

Precedentes.

4. A teor da Súmula nº 308/STJ, a garantia hipotecária prestada pela construtora ao agente financeiro não tem eficácia sobre o terceiro promitente comprador do imóvel.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 2.145.266/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. HIPOTECA. GARANTIA DADA PELA CONSTRUTORA AO AGENTE FINANCEIRO. TERCEIROS ADQUIRENTES. INOPERÂNCIA. SÚMULA N. 308/STJ. EMBARGOS DE TERCEIRO. CABIMENTO. SÚMULA N. 84/STJ.

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. "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro" (Súmula n. 84/STJ).

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.331.071/CE, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 4/8/2015, DJe de 14/8/2015)

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.194.094 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0265540-5

Número de Origem:
50050307520198210010

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245

AGRAVADO : PAULO RECH

ADVOGADOS : MAURICIO DE COSTA ALMEIDA - RS081805

MATHEUS BISOTTO PEGORINI - RS093232

JENIFER DA SILVA SANTOS - RS084824

ELISA GIACHELIN CAVAGNOLI - RS115173

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 : PAULO RECH

ADVOGADOS : MAURICIO DE COSTA ALMEIDA - RS081805

MATHEUS BISOTTO PEGORINI - RS093232

JENIFER DA SILVA SANTOS - RS084824

ELISA GIACHELIN CAVAGNOLI - RS115173

INTERES. : K2 INCORPORADORA EIRELI

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08 /04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de abril de 2024