



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2119978 - SE (2024/0020791-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CAIXA ECONOMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348
NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050
AGRAVADO : SIMONE BEZERRA DA SILVA
AGRAVADO : JOSE ODIRLEI ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : GERCIVALDO ANDRADE - SE005394
WAGNER DOS SANTOS TELES - SE004810
INTERES. : POLY PROMOTION QUATRO SPE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : BRUNO SANTOS SILVA PINTO - SE004439

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL SEM A INTERVENIÊNCIA DA CEF. SÚMULA 308/STJ. APLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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.
2. O fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ. Precedentes.
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 06/08/2024 a 12/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2119978 - SE (2024/0020791-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CAIXA ECONOMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348
NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050
AGRAVADO : SIMONE BEZERRA DA SILVA
AGRAVADO : JOSE ODIRLEI ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : GERCIVALDO ANDRADE - SE005394
WAGNER DOS SANTOS TELES - SE004810
INTERES. : POLY PROMOTION QUATRO SPE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : BRUNO SANTOS SILVA PINTO - SE004439

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL SEM A INTERVENIÊNCIA DA CEF. SÚMULA 308/STJ. APLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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.
2. O fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fls. 3.309-3.314):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL SEM A INTERVENIÊNCIA DA CEF. SÚMULA 308/STJ. APLICABILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 3.318-3.324), a insurgente defende, em resumo, a não aplicação da Súmula 308/STJ ao caso, ao argumento de que não teve nenhuma participação no contrato de compra e venda de imóvel firmado entre os compradores e a construtora, de modo que é descabido o levantamento da hipoteca constituída sobre

o aludido bem.

Impugnação às fls. 3.342-3.353 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pela insurgente não são capazes de modificar as conclusões da decisão agravada.

No caso em estudo, o Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, reformando a sentença que julgou procedente o pedido de baixa da hipoteca do imóvel discutido nos autos, entendeu pela inaplicabilidade da Súmula 308/STJ, ao argumento de que incidência do entendimento contido no referido enunciado sumular ocorre somente nas hipóteses em que hipoteca recai sobre imóvel adquirido por intermédio do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, com a interveniência da CEF no ajuste entre o comprador e a construtora, de acordo com as seguintes justificativas (e-STJ, fls. 3.112-3.115):

Apelação interposta pela Caixa Econômica Federal - CEF contra sentença que julgou parcialmente procedente a demanda para determinar à CEF que proceda à baixa da hipoteca incidente sobre o imóvel, além da adjudicação compulsória do bem com a lavratura da respectiva escritura de compra e venda pela Construtora. O pedido de indenização por dano moral foi julgado improcedente.

Inicialmente, presentes os requisitos de admissibilidade, recebo o recurso de apelação interposto, a teor do art. 1010, CPC. A matéria contida nestes fólios já foi objeto de numerosos debates nesta Corte, chegando-se, mais recentemente, ao entendimento de que a Súmula nº 308 do STJ tem âmbito de aplicação restrito aos contratos firmados na sistemática do SFH, com interveniência da Caixa Econômica Federal.

(...)

A partir da documentação contida nestes autos, percebe-se que o contrato de compra e venda do imóvel em debate foi firmado, de forma direta, entre o comprador e a construtora, sem interveniência da Caixa Econômica Federal, titular do direito real hipotecário.

Desse modo, deve ser mantida a hipoteca constituída em favor da Caixa Econômica Federal, reformando-se a sentença para julgar improcedentes os pedidos.

Do exposto, da CEF para, reformando a sentença, dou provimento à apelação julgar improcedente a demanda.

Entretanto, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido da aplicabilidade da Súmula 308/STJ mesmo no caso de o ajuste de compra e venda ocorrer sem a utilização do Sistema Financeiro de Habitação.

Com efeito, não se pode perder de vista que o fundamento que levou à construção do referido enunciado sumular teve por base o fato principal de que o terceiro que adquire o imóvel de boa-fé e cumpre o contrato de compra e venda, quitando o preço avençado, não pode ser prejudicado por outra relação jurídica estabelecida entre o financiador, credor hipotecário, e o construtor inadimplente.

Confiram-se:

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.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. HIPOTECA EM FAVOR DA CEF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO. DIRETO COM A CONSTRUTORA, SEM INTERVENIÊNCIA DA CEF. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308/STF.

1. O entendimento desta Corte é no sentido de não admitir que o financiamento bancário com garantia de hipoteca, sob qualquer forma de contratação, impeça que o adquirente da unidade imobiliária quitada tenha acesso à escritura pública do imóvel, à transferência do bem para seu nome e à baixa da hipoteca.
2. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.935.088/PB, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021, DJe de 22/4/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA DE HIPOTECA COM PEDIDO CANCELAMENTO DE GRAVAME. HIPOTECA. GARANTIA DADA PELA CONSTRUTORA AO AGENTE FINANCEIRO. TERCEIROS ADQUIRENTES. INEFICÁCIA. SÚMULA 308/STJ.

1. Ação declaratória de ineficácia de hipoteca com pedido cancelamento de gravame.
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 não provido.
(AgInt no REsp n. 1.804.282/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira

Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 14/5/2021.)

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL HIPOTECADO. GRAVAME FIRMADO ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE. SÚMULA 308/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 308/STJ).

2. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp 593.474/RJ, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/11/2010, DJe 01/12/2010).

Nesse contexto, cabe registrar o seguinte trecho do voto condutor do último julgado acima mencionado:

Não altera este entendimento o fato de não ser regido o contrato pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, consoante decidiu esta Terceira Turma por ocasião do julgamento do REsp 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22.08.2008).

A fim de bem elucidar o quanto asseverado, transcrevo o seguinte excerto do voto condutor do julgado:

"Segundo o enunciado da Súmula nº 308 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" . Aqui, discute-se se tal entendimento também é aplicável à hipoteca que recai sobre imóvel cuja aquisição não esteja vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação. Salvo melhor juízo, sim. Os precedentes que deram origem à Súmula nº 308 deixam claro que a relativização da hipoteca teve por fim resguardar a "função social da casa própria, moradia" (REsp nº 578.981, GO, Relator para o acórdão o eminente Ministro Castro Filho, publicado no DJ de 27.06.2005). Sendo assim, a sua incidência está limitada tão-só pela natureza residencial do imóvel, que não precisa ter sido adquirido com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação."

Neste contexto, merecem prosperar os embargos de terceiro opostos pelos adquirentes do imóvel, em relação aos quais não tem eficácia o gravame.

Como é possível observar, há ineficácia da hipoteca em relação ao promitente comprador de imóvel residencial na hipótese de a garantia real decorrer de contrato firmado entre a construtora e o agente financeiro, mesmo que o compromisso de compra e venda não seja regulado pelas normas do SFH, tendo em vista a natureza residencial do imóvel e a observância da função social da moradia, incidindo a Súmula 308/STJ.

Dessa forma, tal como enfatizado anteriormente, constatada a divergência entre a conclusão adotada pela Corte de origem e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito da matéria, impõe-se a reforma do acórdão impugnado para reconhecer a ineficácia da hipoteca firmada entre a construtora e o agente

financeiro perante os adquirentes do imóvel, nos termos da Súmula 308/STJ.

Em face disso, uma vez que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento anteriormente manifestado, permanece inalterada a decisão recorrida.

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 REsp 2.119.978 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0020791-2

Número de Origem:

08025130520214058500 200001000787999 8025130520214058500 9400010966

Sessão Virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SIMONE BEZERRA DA SILVA

RECORRENTE : JOSE ODIRLEI ALVES DA SILVA

ADVOGADOS : GERCIVALDO ANDRADE - SE005394

WAGNER DOS SANTOS TELES - SE004810

RECORRIDO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348

NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050

RECORRIDO : POLY PROMOTION QUATRO SPE EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : BRUNO SANTOS SILVA PINTO - SE004439

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348

NATANAEL LOBÃO CRUZ - PE019050

AGRAVADO : SIMONE BEZERRA DA SILVA

AGRAVADO : JOSE ODIRLEI ALVES DA SILVA

ADVOGADOS : GERCIVALDO ANDRADE - SE005394

WAGNER DOS SANTOS TELES - SE004810

INTERES. : POLY PROMOTION QUATRO SPE EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : BRUNO SANTOS SILVA PINTO - SE004439

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/08/2024 a 12/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2024