



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2125867 - RJ (2024/0058899-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **ELISABETE CUSUMANO**
ADVOGADOS : **WILSON JOSE WITZEL - RJ094178**
 HELENA ALVES BRANDÃO WITZEL - RJ196822
AGRAVADO : **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E**
 SOCIAL
ADVOGADOS : **LEONARDO BRANDÃO MAGALHÃES - RJ113917**
 LEONARDO HERNANY FIGUEIREDO DE MIRANDA TENÓRIO -
 PE025987
AGRAVADO : **IMOBILIARIA LETRA S/A**
ADVOGADO : **EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESCONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA E PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. MEDIDAS JUDICIAIS ESTABELECIDAS PREVIAMENTE À PERFECTIBILIZAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO TERRENO. SÚMULA 7/STJ. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. VERBETE SUMULAR N. 83/STJ. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADO SUMULAR N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Com base na apreciação fático-probatória e na interpretação de termos contratuais, o julgado estadual entendeu pela inviabilidade de desconstituição da hipoteca e da penhora incidente sobre o imóvel, registrando que, conquanto se verifique a boa-fé da insurgente, que manejou os embargos de terceiro, a hipoteca foi firmada e previamente registrada no registro imobiliário, antes da realização do compromisso de compra e venda; bem como firmou a ocorrência do instituto da evicção. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A premissa de que não incide no caso o enunciado da Súmula 308/STJ está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – verbete sumular n. 83/STJ.

3. Consoante entendimento desta Corte Superior, "a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeira de Habitação – SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial. É válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial" (AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019).

4. O teor do art. 313, IV, do CPC e a alegação de pendência de julgamento de ação de usucapião não foram objeto de debate no julgado estadual, carecendo portanto do devido prequestionamento – Súmula 211/STJ.

5. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "o Recurso Especial não constitui via adequada para a análise de eventual contrariedade a enunciado sumular, por não estar este compreendido na expressão 'lei federal' constante da alínea 'a' do inciso III do artigo 105

da Constituição Federal. Incidência da Súmula 518/STJ" (AgInt no REsp n. 2.080.479/BA, relatora a Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).

6. 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 07/05/2024 a 13/05/2024, 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, 13 de maio de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2125867 - RJ (2024/0058899-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **ELISABETE CUSUMANO**
ADVOGADOS : **WILSON JOSE WITZEL - RJ094178**
 HELENA ALVES BRANDÃO WITZEL - RJ196822
AGRAVADO : **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E**
 SOCIAL
ADVOGADOS : **LEONARDO BRANDÃO MAGALHÃES - RJ113917**
 LEONARDO HERNANY FIGUEIREDO DE MIRANDA TENÓRIO -
 PE025987
AGRAVADO : **IMOBILIARIA LETRA S/A**
ADVOGADO : **EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESCONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA E PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. MEDIDAS JUDICIAIS ESTABELECIDAS PREVIAMENTE À PERFECTIBILIZAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO TERRENO. SÚMULA 7/STJ. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. VERBETE SUMULAR N. 83/STJ. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADO SUMULAR N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Com base na apreciação fático-probatória e na interpretação de termos contratuais, o julgado estadual entendeu pela inviabilidade de desconstituição da hipoteca e da penhora incidente sobre o imóvel, registrando que, conquanto se verifique a boa-fé da insurgente, que manejou os embargos de terceiro, a hipoteca foi firmada e previamente registrada no registro imobiliário, antes da realização do compromisso de compra e venda; bem como firmou a ocorrência do instituto da evicção. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A premissa de que não incide no caso o enunciado da Súmula 308/STJ está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – verbete sumular n. 83/STJ.

3. Consoante entendimento desta Corte Superior, "a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeira de Habitação – SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial. É válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial" (AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019).

4. O teor do art. 313, IV, do CPC e a alegação de pendência de julgamento de ação de usucapião não foram objeto de debate no julgado estadual, carecendo portanto do devido prequestionamento – Súmula 211/STJ.

5. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "o Recurso Especial não constitui via adequada para a análise de eventual contrariedade a enunciado sumular, por não estar este compreendido na expressão 'lei federal' constante da alínea 'a' do inciso III do artigo 105

da Constituição Federal. Incidência da Súmula 518/STJ" (AgInt no REsp n. 2.080.479/BA, relatora a Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ELISABETE CUSUMANO contra a decisão monocrática desta relatoria de fls. 358-367 (e-STJ), que negou provimento ao recurso especial.

O recurso especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fls. 213-214):

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS TERCEIRO. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL. HIPOTECA. BOA-FÉ. SÚMULA 308 STJ. EVICÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA. VERBAS SUCUMBENCIAIS.

1. Apelação cível interposta em face de sentença que, em sede de embargos de terceiros, julgou procedente o pedido, para determinar a manutenção da embargante na posse do imóvel descrito na inicial - Lote de Terreno nº 19, Quadra 13, Área 20, Loteamento "Porto Bracuhy", ambos situados no Bracuí, 2º Distrito do Município de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 8125, ordenando o cancelamento das medidas constritivas oriundas do processo nº 0018270-98.2003.4.02.5101.

2. A evicção é a perda da coisa, determinada em regra por sentença judicial, que a atribui a outrem, por direito anterior ao contrato aquisitivo. Gera, contra o alienante, responsabilidade civil que se funda no mesmo princípio de garantia que o vincula em face dos vícios redibitórios.

3. A responsabilidade pela evicção ocorre apenas quando a causa da constrição operada sobre a coisa é anterior à relação jurídica entabulada entre o alienante e o evicto. O que importa não é o momento da constrição, esta será, necessariamente, posterior à alienação, o que importa saber é o momento em que nasceu o direito (de terceiro) que deu origem à constrição. Precedente: STJ, 3ª Turma, REsp873165, Rel. Min. SIDNEI BENETI, DJe 7.6.2010.

4. A perda do bem por vício anterior ao negócio jurídico oneroso é fator determinante da evicção, tanto que há situações em que, a despeito da existência de decisão judicial ou de seu trânsito em julgado, os efeitos advindos da privação do bem se consumam, desde que, por óbvio, haja a efetiva ou iminente perda da posse ou da propriedade. Precedente: STJ, 4ª Turma, REsp 1332112, Rel. Min. LUIS FELIPESALOMÃO, DJe 17.4.2013.

5. Consoante esclarece a apelada, a Letra, vendedora do imóvel, reconhece que alienou o imóvel à Embargante em 1998, tendo reconhecido a assinatura de seu representante no Instrumento, que reputa verdadeiro. Ainda, o referido Instrumento possui reconhecimento de firma datado de 1998.

6. Conquanto se verifique a boa-fé da apelada, tal fato não se mostra

suficiente para afastar a hipoteca firmada e previamente registrada no registro imobiliário, como garantia de financiamento, pois o compromisso de compra e venda foi celebrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do BNDES, que foi registrada em outubro de 1997. Precedentes: STJ, 4ª Turma, AgInt nos EDcl no R Esp 1875125, Rel. Min. RAUL ARAUJO, DJe 26.11.2021; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 0009378-25.2011.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 9.5.2018; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5120487-07.2021.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 6.2.2023.

7. Não socorre à embargante a alegação de que é terceiro de boa-fé, por desconhecer os gravames que incidiam sobre o imóvel quando da aquisição, e que bastou a palavra do vendedor, segundo o qual, o bem se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus, eis que, ao deixar de se cercar das cautelas necessárias ao adquirir um bem imóvel, assumiu o risco patrimonial quanto à possibilidade de insolvência do vendedor, e da existência medidas constitutivas sobre o bem. Logo, sendo os registros públicos, bastava tirar as certidões de praxe nos cartórios distribuidores para ver que o imóvel se encontrava hipotecado desde 1997, um ano antes da aquisição.

8. A hipoteca é direito real de garantia por meio do qual o devedor permanece com o domínio e aposse. Mas, em caso de inadimplência ou perecimento da coisa, o credor tem a faculdade de promover a venda judicial do bem, recebendo o produto até o valor total do crédito, com preferência. Com efeito, o art. 1.419 do CC estabelece que, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.

9. Pela característica de sequela, assegura-se ao titular do direito real perseguir a coisa em poder de quem esteja, sendo indiferente qualquer ato translativo da propriedade. A proibição de alienação do imóvel hipotecado é nula, conforme o art. 1.475 do CC, justamente porque o credor hipotecário, titular da garantia real, possui a faculdade de perseguir o bem, penhorá-lo, aliená-lo judicialmente, sem que o novo titular da propriedade oponha óbice algum a sua pretensão.

10. Não incide no caso concreto o enunciado da súmula 308 do STJ, porquanto o imóvel adquirido pela embargante é tão somente um terreno (é irrelevante se a própria apelada construiu benfeitorias após a aquisição); a hipoteca não se refere a nenhuma construção que seria feita em seu terreno, mas sim no condomínio “Marina Porto Bracuhy”.

11. Nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o verbete n. 308 da Súmula do STJ se aplica às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, não incidindo nos casos em que a garantia recaia sobre imóvel comercial. Precedente: STJ, 3ª Turma, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp1673235, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 3.3.2021.

12. A imposição dos ônus processuais, no Direito brasileiro, pauta-se pelo princípio da sucumbência, norteados pelo princípio da causalidade, segundo o qual aquele que deu causa à instauração do processo deve arcar com as despesas dele decorrentes. Precedente: TRF2, 7ª Turma Especializada, AC 0119301-53.2015.4.02.5001, Rel. Des. Fed. SERGIO SCHWAITZER, DJe 17.12.2020.

13. No que tange especificamente aos ônus sucumbenciais em embargos de

terceiros, de acordo como enunciado da Súmula 303 do STJ, tem-se que "em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios". No caso dos autos, a constrição é devida, uma vez que cabe à apelante recorrer aos meios legais de recuperação do seu crédito, de modo que incabível a condenação em verbas sucumbenciais. 14. Não é caso de aplicação do art. 85, §11 do CPC, eis que não presentes, simultaneamente, os seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, ocasião em que entrou em vigor o novo CPC; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; c) condenação em honorários advocatícios desde a origem, no feito em que interposto o recurso (STJ, 2ª Seção, AgInt nos EREsp 1539725, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJE 19.10.2017).

15. Apelação provida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 264-271).

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 674 do CC e 313, IV, do CPC; e à Súmula 308/STJ.

Esclareceu que se opôs ao acórdão por não acolher os embargos de terceiro, obstando sua posse do imóvel e reconhecendo a incidência da evicção; conseqüentemente, firmou-se a validade da hipoteca previamente registrada no cartório imobiliário, com a manutenção da penhora.

Alegou que é adquirente da unidade imobiliária de boa-fé, devendo ser aplicada ao caso a Súmula 308/STJ, com a reforma do acórdão para determinar o devido cancelamento da penhora.

Destacou que adquiriu o imóvel residencial do responsável pelo loteamento; construiu sua moradia para usufruir de sua aposentadoria no final da vida; exerceu sua posse e propriedade de forma pacífica, até que foi notificada acerca da alienação do bem que, por direito, lhe pertence. Arguiu que a constrição sobre o imóvel foi firmada entre o construtor e a instituição que financiou o empreendimento, razão pela qual ela é ineficaz perante a adquirente, ora recorrente.

Frisou que, além da hipoteca, que não possui efeitos com relação à insurgente, a unidade imobiliária estava totalmente livre e desimpedida quando da aquisição, foi comprada e nela realizadas inúmeras obras documentalmente comprovadas, o que demonstra a sua boa-fé.

Sustentou ser incabível a fundamentação com base em evicção, aplicando-se o teor do art. 450 do CC; mas sim hipótese de incidência do art. 674 do CC, tendo em vista não ser possível falar em defeito previamente à perfectibilização do negócio jurídico. Apontou que há ação de usucapião pendente de julgamento, a qual influenciará na solução a ser conferida a esta demanda. Ponderou que não se pode

prosseguir com a execução quando há uma ação de usucapião em andamento, não importa se anterior ou posterior.

Argumentou que, ocorrendo a prescrição aquisitiva, a boa-fé estará caracterizada por decisão externa que não poderia ser proferida nos autos dos embargos de terceiro, a justificar a suspensão deste processo. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 293-312).

Admitido o recurso especial, foi julgado unipessoalmente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 358-367).

Questionando essa decisão, protocola a insurgente agravo interno. Reforça as teses do recurso especial acima sumariadas. Suscita que seu pleito não esbarra no enunciado da Súmula 7/STJ, tendo em vista que busca apenas a correta qualificação jurídica do acervo fático-probatório e o reconhecimento da ofensa aos dispositivos supracitados.

Menciona que o aresto da segunda instância não está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, portanto não cabe falar em aplicação do enunciado sumular n. 83/STJ.

Aduz ser evidente que se qualifica como terceira de boa-fé, que adquiriu imóvel de empresa vinculada ao SFH e, por meio do contrato assinado, recebeu quitação; logo nota-se a incidência da Súmula 308/STJ, ao prescrever que as hipotecas firmadas entre as construtoras e os agentes financeiros não têm efeitos com relação aos adquirentes de imóveis.

Destaca que a hipótese dos autos não se qualifica como evicção, pois não é possível falar em vício anterior ao negócio jurídico. Reafirma a necessidade de suspensão do processo.

Pugna pelo provimento deste recurso (e-STJ, fls. 371-395).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 403-408).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando o caderno processual, especialmente os julgamentos da segunda instância, a petição de recurso especial, a de agravo em recurso especial e a deste recurso, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, o acórdão registra que a dívida executada se dá em razão de hipoteca constituída sobre diversos lotes de terreno visando a garantir contrato de

financiamento representado por cédula de crédito comercial no valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), com recursos originários do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), para realizar obras de expansão da Marina Porto Bracuhy, em Angra dos Reis.

Também estabeleceu o aresto que o credor hipotecário averbou no registro imobiliário dos imóveis objeto da lide o seu direito real de garantia.

Nesse cenário, o julgado entendeu pela inviabilidade de desconstituição da hipoteca e da penhora incidente sobre o imóvel. Registrou o julgamento que, conquanto se verifique a boa-fé da insurgente, que manejou os embargos de terceiro, a hipoteca foi firmada e previamente registrada no registro imobiliário, como garantia de financiamento, tendo em vista que o compromisso de compra e venda foi celebrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do BNDES, que foi registrada em outubro de 1997.

Além do mais, firmou a ocorrência do instituto da evicção. Logo, concluiu-se que a unidade imobiliária encontrava-se hipotecada desde 1997, isto é, 1 (um) ano antes da aquisição pela ora recorrente.

Leia-se (e-STJ, fls. 208-212):

Desse modo, a perda do bem por vício anterior ao negócio jurídico oneroso é fator determinante a evicção, tanto que há situações em que, a despeito da existência de decisão judicial ou de seu trânsito em julgado, os efeitos advindos da privação do bem se consumam, desde que, por óbvio, haja a efetiva ou iminente perda da posse ou da propriedade (STJ, 4ª Turma, REsp 1332112, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe17.4.2013).

Conforme esclarece a apelante, o crédito executado na execução nº 0018270-98.2003.4.02.5101 originou-se em 27 de agosto de 1997, a CASA ARD PARTICIPAÇÕES S/A emitiu em favor do BANCO BRASILEIRO COMERCIAL S/A — BBC uma Cédula de Crédito Comercial, que consubstanciava negócio jurídico de mútuo avençado entre as partes.

O valor mutuado originava-se de recursos da apelante, configurando-se o aludido negócio em uma operação de repasse.

Tendo por fito garantir o negócio, no mesmo instrumento, BBC e CASA ARD constituíram hipoteca sobre diversos lotes de terreno, de propriedade da interveniente Letra S. A. — Crédito Imobiliário, dentre os quais o adquirido pelo Embargante. Em 08 de outubro de 1997, o credor hipotecário fez averbar o seu direito real de garantia sobre o bem, perante o competente Registro Imobiliário da Comarca de Angra dos Reis.

Em 10 de janeiro de 2003, o BBC, já em liquidação, ajuizou o Processo de execução perante o Juízo da 12ª Vara Federal, nos autos do processo nº 0018270-98.2003.4.02.5101, em razão do inadimplemento de sua mutuária. À vista da liquidação extrajudicial acima aludida, decretada pelo BACEN, pelo ATO-PRESI nº 80 1, de 15/05/1998 e, por força do disposto em Lei, o Embargado BNDES viu-se sub-rogado automaticamente nos créditos se

garantias constituídos.

Por sua vez, consoante esclarece a apelada, a Letra, vendedora do imóvel, reconhece que alienou o imóvel à Embargante em 1998, tendo reconhecido a assinatura de seu representante no Instrumento, que reputa verdadeiro. Ainda, o referido Instrumento possui reconhecimento de firma datado de 1998.

Conquanto se verifique a boa-fé da apelada, tal fato não se mostra suficiente para afastar a hipoteca firmada e previamente registrada no registro imobiliário, como garantia de financiamento, pois o compromisso de compra e venda foi celebrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do BNDES, que foi registrada em outubro de 1997.

Em situação semelhante, tem-se o precedente:

[...]

Cabe reiterar que a responsabilidade pela evicção ocorre apenas quando a causa da constrição operada sobre a coisa é anterior à relação jurídica entabulada entre o alienante e o evicto.

O que importa não é o momento da constrição, esta será, necessariamente, posterior à alienação, o que importa saber é o momento em que nasceu o direito (de terceiro) que deu origem à constrição.

No caso dos autos, a causa da constrição operada ocorreu ainda no ano de 1997, BBC e CASA ARD constituíram hipoteca sobre diversos lotes de terreno, de propriedade da interveniente Letra S. A. — Crédito Imobiliário, dentre os quais o adquirido pela Embargante, sendo o apelante o sucessor dos créditos e garantias da BBC.

Registre-se que a hipoteca é direito real de garantia por meio do qual o devedor permanece com o domínio e a posse. Mas, em caso de inadimplência ou perecimento da coisa, o credor tem a faculdade de promover a venda judicial do bem, recebendo o produto até o valor total do crédito, com preferência.

Com efeito, o art. 1.419 do CC estabelece que, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.

Pela característica de sequela, assegura-se ao titular do direito real perseguir a coisa em poder de quem esteja, sendo indiferente qualquer ato translativo da propriedade.

A proibição de alienação do imóvel hipotecado é nula, conforme o art. 1.475 do CC, justamente porque o credor hipotecário, titular da garantia real, possui a faculdade de perseguir o bem, penhorá-lo, aliená-lo judicialmente, sem que o novo titular da propriedade oponha óbice algum a sua pretensão.

Com efeito, não socorre à embargante a alegação de que é terceiro de boa-fé, por desconhecer os gravames que incidiam sobre o imóvel quando da aquisição, e que bastou a palavra do vendedor, segundo o qual, o bem se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus, eis que, ao deixar de se cercar das cautelas necessárias ao adquirir um bem imóvel, assumiu o risco patrimonial quanto à possibilidade de insolvência do vendedor, e da existência medidas constritivas sobre o bem.

Logo, sendo os registros públicos, bastava tirar as certidões de praxe nos cartórios distribuidores para ver que o imóvel se encontrava hipotecado desde 1997, um ano antes da aquisição.

Noutro giro, não incide no caso concreto o enunciado da súmula 308 do STJ, porquanto o imóvel adquirido pela embargante é tão somente um terreno (é

irrelevante se a própria apelada construiu benfeitorias após a aquisição); a hipoteca não se refere a nenhuma construção que seria feita em seu terreno, mas sim no condomínio “Marina Porto Bracuhy”.

Assim sendo, não há como se ampliar ainda mais o entendimento da referida súmula (que visa beneficiar os adquirentes de imóveis residenciais na planta) para situação totalmente distinta.

Cabe pontuar que, nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o verbete n. 308 da Súmula do STJ se aplica às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, não incidindo nos casos em que a garantia recaia sobre imóvel comercial.

Neste sentido:

[...].

Essas ponderações foram extraídas da análise fático-probatória e de termos contratuais, ocasionando os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

A premissa de que não incide no caso o enunciado da Súmula 308/STJ está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – verbete sumular n. 83/STJ. Argumentou a segunda instância que o imóvel adquirido pela ora demandante é tão somente um terreno, ao passo que a hipoteca não se refere a nenhuma construção que seria realizada nele, mas sim no condomínio Marina Porto Bracuhy.

Veja-se (e-STJ, fl. 267):

Noutro giro, não incide no caso concreto o enunciado da súmula 308 do STJ, porquanto o imóvel adquirido pela embargante é tão somente um terreno (é irrelevante se a própria apelada construiu benfeitorias após a aquisição); a hipoteca não se refere a nenhuma construção que seria feita em seu terreno, mas sim no condomínio “Marina Porto Bracuhy”.

A título ilustrativo do entendimento de que a referida súmula somente se aplica a imóveis residenciais, o que não seria a hipótese destes autos, observem-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, não se aplica a Súmula 308/STJ às hipóteses envolvendo contratos de aquisição de imóveis comerciais. Precedentes.

2. Ademais, na hipótese, em que pese a boa-fé da agravante ao adquirir a unidade comercial, tal não é bastante para afastar a hipoteca firmada e previamente registrada no registro imobiliário, como garantia de financiamento, pois o compromisso de compra e venda foi celebrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do agente financeiro.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.875.125/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 26/11/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. É inaplicável o teor da Súmula nº 308/STJ nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.894.561/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de 3/9/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial.

2. É válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019.)

CIVIL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. Permuta de terreno por área construída de natureza não residencial. Subseqüente hipoteca do terreno como garantia do financiamento destinado à edificação.

Execução da hipoteca em razão da inadimplência da construtora.

Inaplicabilidade da Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça, que diz respeito exclusivamente a hipotecas que recaem sobre imóveis residenciais. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 427.410/RS, relator Ministro Ari Pargendler, Terceira Turma, julgado em 6/3/2008, DJe de 25/4/2008.)

O teor do art. 313, IV, do CPC e a alegação de pendência de julgamento de ação de usucapião não foram objeto de debate no julgado estadual, carecendo portanto do devido prequestionamento – Súmula 211/STJ.

Embora tenham sido opostos embargos de declaração, a parte não alegou ofensa ao art. 1.022 do CPC em seu recurso especial, de maneira que não se constata espaço para a aplicação da tese do prequestionamento ficto – incidência do art. 1.025

do CPC.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. NA ORIGEM. APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO DE PAGAMENTO A SERVIDORES INATIVOS DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA. RECOMPOSIÇÃO SALARIAL PREVISTA NA LEI ESTADUAL N. 7.533/2013. PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO DE FUNDO DE DIREITO. AFASTADA. NÃO OCORRÊNCIA DE OFENSA À LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL NEM À CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RAZÕES DE DECIDIR EM CONSONÂNCIA COM O QUE FORA DEFINIDO QUANDO NO JULGAMENTO DO MANDADO DE SEGURANÇA COLETIVO N. 0S02594-98.2015.8.02.0000. NO QUAL FORAM DEBATIDAS AS MATÉRIAS PELO PLENO DESTA CORTE. ALEGAÇÃO DE QUE A LEI ESTADUAL TERIA PREVISTO REAJUSTE E NÃO RECOMPOSIÇÃO. AFASTADA. DIREITO DOS SERVIDORES AO PAGAMENTO. JUROS DESDE O INADIMPLEMENTO. DESNECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DO JULGADO. NESTA CORTE NÃO SE CONHECEU DO RECURSO. AGRAVO INTERNO. ANÁLISE DAS ALEGAÇÕES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO AINDA QUE POR OUTROS FUNDAMENTOS. [...]

IV - Ademais, os dispositivos legais mencionados pela parte recorrente na petição de recurso especial (arts. 7º e 14 da Lei n. 12.016/09; 240 do CPC; 405 do CC; 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal) não foram objeto de análise na Corte de origem. Tampouco o conteúdo foi objeto no acórdão proferido na Corte de origem. Assim, não é possível o conhecimento do recurso especial diante da falta de prequestionamento da matéria. Para que o art. 1.025 do CPC/2015 seja aplicado, e permita-se o conhecimento das alegações da parte recorrente, é necessário não só que haja a oposição dos embargos de declaração na Corte de origem (e. 211/STJ) e indicação de violação do art. 1.022 do CPC/2015, no recurso especial (REsp 1.764.914/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 8/11/2018, DJe 23/11/2018). A matéria deve ser: i) alegada nos embargos de declaração opostos (AglInt no REsp 1.443.520/RS, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 1º/4/2019, DJe 10/4/2019); ii) devolvida a julgamento ao Tribunal a quo (AgRg no REsp n. 1.459.940/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 24/5/2016, DJe 2/6/2016) e; iii) relevante e pertinente com a matéria (AglInt no AREsp 1.433.961/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019.).

V - Ao contrário do que faz crer o agravante, o caso dos autos não se amolda aos Temas repetitivos n. 611/STJ e 1.133/STJ, por se tratar de obrigação líquida e com impetração ajuizada no prazo legal.

VI - Dessa forma, aplica-se, à espécie, o enunciado da Súmula n. 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida." Ressalte-se que o teor do referido enunciado aplica-se, inclusive, aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea a do permissivo constitucional.

VII - Agravo interno improvido.

(AglInt no AREsp n. 2.354.777/AL, relator Ministro Francisco Falcão,

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "o Recurso Especial não constitui via adequada para a análise de eventual contrariedade a enunciado sumular, por não estar este compreendido na expressão 'lei federal' constante da alínea 'a' do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal. Incidência da Súmula 518/STJ" (AgInt no REsp n. 2.080.479/BA, relatora a Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).

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 de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.125.867 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0058899-2

Número de Origem:

00182709820034025101 51242501620214025101

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

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 : ELISABETE CUSUMANO

ADVOGADOS : WILSON JOSE WITZEL - RJ094178

HELENA ALVES BRANDÃO WITZEL - RJ196822

RECORRIDO : BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

ADVOGADOS : LEONARDO BRANDÃO MAGALHÃES - RJ113917

LEONARDO HERNANY FIGUEIREDO DE MIRANDA TENÓRIO - PE025987

RECORRIDO : IMOBILIARIA LETRA S/A

ADVOGADO : EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - PERDA DA PROPRIEDADE

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELISABETE CUSUMANO

ADVOGADOS : WILSON JOSE WITZEL - RJ094178

HELENA ALVES BRANDÃO WITZEL - RJ196822

AGRAVADO : BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

ADVOGADOS : LEONARDO BRANDÃO MAGALHÃES - RJ113917

LEONARDO HERNANY FIGUEIREDO DE MIRANDA TENÓRIO - PE025987

AGRAVADO : IMOBILIARIA LETRA S/A

ADVOGADO : EDGARD SÍLVIO DE ALENCAR SABOYA FILHO - RJ040966

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13 /05/2024, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024