



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2129038 - RJ (2024/0080814-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ISMAEL CARLOS FONTAINE
AGRAVANTE : GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE
ADVOGADO : OSMAR CASTRO FILHO - RJ064363
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AGRAVADO : CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS TORRES NEVES OSÓRIO - RJ011316

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C TUTELA DE URGÊNCIA, NULIDADE DE HIPOTECA, OBRIGAÇÃO DE FAZER, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DANOS MORAIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PROVENIENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO PESSOAL. RESTRIÇÃO ÀS PARTES CONTRATANTES. CÔNJUGE QUE NÃO FEZ PARTE DO AJUSTE CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO QUE AFASTOU O REFERIDO ENUNCIADO SUMULAR. DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO AO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. *"O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis"* (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ de 16/04/2001, p. 107). Súmula 239 do STJ.
2. Hipótese em que o Tribunal de origem acolheu preliminar de ilegitimidade ativa, em relação ao cônjuge que não figurou como parte no contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto de pedido de adjudicação compulsória, por se tratar de direito pessoal, restrito aos contratantes. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. Nos termos da jurisprudência desta 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).
4. 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 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22/08/2008). Precedentes.
5. Em sentido contrário, o Tribunal de origem afastou a incidência da Súmula

308/STJ, assentando que, por não se tratar de unidade imobiliária adquirida no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o referido entendimento sumular não se aplicava, devendo ser mantida a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro.

6. Agravo interno provido. Recurso especial parcialmente provido para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que julgue a demanda à luz da jurisprudência do STJ.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2129038 - RJ (2024/0080814-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ISMAEL CARLOS FONTAINE
AGRAVANTE : GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE
ADVOGADO : OSMAR CASTRO FILHO - RJ064363
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AGRAVADO : CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS TORRES NEVES OSÓRIO - RJ011316

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C TUTELA DE URGÊNCIA, NULIDADE DE HIPOTECA, OBRIGAÇÃO DE FAZER, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DANOS MORAIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PROVENIENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO PESSOAL. RESTRIÇÃO ÀS PARTES CONTRATANTES. CÔNJUGE QUE NÃO FEZ PARTE DO AJUSTE CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO QUE AFASTOU O REFERIDO ENUNCIADO SUMULAR. DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO AO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. "O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis" (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ de 16/04/2001, p. 107). Súmula 239 do STJ.
2. Hipótese em que o Tribunal de origem acolheu preliminar de ilegitimidade ativa, em relação ao cônjuge que não figurou como parte no contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto de pedido de adjudicação compulsória, por se tratar de direito pessoal, restrito aos contratantes. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. Nos termos da jurisprudência desta 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).
4. 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 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22/08/2008). Precedentes.
5. Em sentido contrário, o Tribunal de origem afastou a incidência da Súmula

308/STJ, assentando que, por não se tratar de unidade imobiliária adquirida no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o referido entendimento sumular não se aplicava, devendo ser mantida a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro.

6. Agravo interno provido. Recurso especial parcialmente provido para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que julgue a demanda à luz da jurisprudência do STJ.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 675-679, e-STJ) interposto por ISMAEL CARLOS FONTAINE e GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE contra decisão (fls. 668-671, e-STJ), proferida por esta relatoria, que não conheceu do recurso especial, por incidência das Súmulas 7 e 5 do STJ, em relação à alegada ofensa aos arts. 73, 927, V, do CPC/2015 e 1.647, II, do Código Civil.

Nas razões do agravo interno, alega-se, em síntese, que "*a decisão que não conheceu o REsp em testilha, acima transcrita, não se faz acertada, haja vista, haver demonstração no REsp quanto a afronta aos artigos de lei federal, e, portanto, admissível, e, na forma prescrita no artigo 1.021, § 1º do CPC; impugna-se a decisão ora agravada, eis que não versa sobre matéria fática, nem muito menos interpretativa de cláusula contratual (...).*" (fl. 676, e-STJ).

Defende a parte agravante, ainda, que, "(...) *Ao contrário do consignado na decisão aqui agravada, não foi a o REsp interposto à luz das provas e das circunstâncias fáticas, pois a matéria é exclusivamente de direito, função essencial do STJ (...)*" (fl. 677, e-STJ).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Impugnação às fls. 682-696, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

A irresignação comporta parcial provimento.

Historiam os autos que ISMAEL CARLOS FONTAINE e GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE ajuizaram "ação declaratória c/c tutela de urgência; nulidade de hipoteca; obrigação de fazer; adjudicação compulsória e danos morais" em face de CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, visando, em suma, baixa da hipoteca do imóvel, adjudicação do bem e indenização por danos morais.

O il. Juízo de piso acolheu preliminar de ilegitimidade ativa de GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE (art. 485, VI, do CPC/2015), bem como julgou procedente o pedido para:

i) "condenar a CEF a cancelar a hipoteca da unidade residencial nº 507 do bloco 3 do empreendimento denominado Pedra do Açú, localizado na Rua Domiciano Egydio da Silva, nº. 130, Correias, Petrópolis – RJ (matrícula nº. 22.875, no livro 2 do Cartório do 11º Ofício de Petrópolis, no prazo de 05

dias, sob pena de multa diária no valor de R\$100,00.

*ii) **Determino a adjudicação do referido imóvel ao autor ISMAEL CARLOS FONTAINE, que devem providenciar o pagamento dos emolumentos devidos para fins de transcrição da sentença, bem como aos demais atos necessários à efetivação da decisão judicial (exceto os relativos ao cancelamento da hipoteca) junto ao Cartório de Registro de Imóveis.***

iii) Condeno os réus, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizados conforme manual de cálculos da Justiça Federal.

*iv) **Condeno a autora Georgete Alves da Cunha Fontaine ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos réus que fixo em 10% sobre valor da causa na forma do artigo 85, §2º do CPC.***

v) Condeno os réus ao reembolso de 4/5 das custas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, §2º, do CPC/2015."

Irresignados, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ISMAEL CARLOS FONTAINE e GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE apresentaram apelação, tendo o eg. Tribunal Regional Federal da 2ª Região dado provimento somente ao recurso da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, como se infere do v. acórdão estadual (fl. 399, e-STJ):

ADMINISTRATIVO E CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIREITO PESSOAL. OUTORGA UXÓRIA. DESNECESSIDADE. ENUNCIADO 380 DA SÚMULA DO STJ. APLICAÇÃO RESTRITA A CONTRATOS FIRMADOS NO ÂMBITO DO SFH.

CANCELAMENTO DA HIPOTECA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

- Cuida-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que, após acolher a preliminar de ilegitimidade ativa da autora, julgou procedente o pedido, para condenar a CEF a cancelar a hipoteca da unidade habitacional em apreço, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, determinando a adjudicação do imóvel ao autor remanescente, condenando-a, solidariamente com a construtora, ao pagamento de indenização, a título de danos morais, no valor de R\$ 10.000,00.

- Preliminarmente, cumpre assentar que o direito à adjudicação compulsória possui natureza jurídica de direito pessoal, por se tratar de ação que se destina ao cumprimento de uma obrigação, considerando que, na ausência de inscrição do imóvel no competente Registro Geral de Imóveis - RGI, a promessa de compra e venda não atribui ao promissário comprador direito real, gerando apenas efeitos obrigacionais, sendo desnecessária, portanto, a outorga uxória. Nesse contexto, tendo figurado como promitente comprador tão somente o cônjuge varão, não há que se falar em outorga uxória. Nesse sentido, o seguinte precedente do col. STJ: REsp 677.117/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2004, DJ 24/10/2005. Por tais razões, é de ser mantida a ilegitimidade ativa ad causam de GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE, cônjuge do autor, que figura como promitente comprador, de forma exclusiva, no contrato que embasa o pedido autoral.

- No mérito, é reiterado o entendimento, no seio dos tribunais pátrios, no sentido de que a garantia hipotecária instituída pela construtora em favor do agente financeiro é ineficaz com relação aos adquirentes de boa-fé do imóvel e, portanto, a responsabilidade do adquirente, ou do promissário, fica restrita ao seu débito em face do vendedor pela compra e venda, ou pela promessa de compra e venda/cessão de direitos, em consonância com o entendimento cristalizado no Enunciado 308 da Súmula do 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”).

- Ocorre que esta Eg. Oitava Turma Especializada firmou entendimento no sentido de que o referido enunciado se circunscreve às aquisições de unidades imobiliárias residenciais adquiridas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, considerando que as hipóteses em que o agente financeiro não participou do contrato de compra e venda, firmado entre os terceiros adquirentes e a construtora, não se relacionariam com os precedentes que deram origem ao entendimento sumulado por aquela Corte Superior (distinguishing). Precedente nesta turma, AC 0004533-46.2017.4.02.5001, DJe 14.08.2019.

Nesse diapasão, resta prejudicado o pedido de adjudicação do imóvel.

- Por tais razões, é de ser julgado improcedente o pedido de cancelamento da hipoteca da unidade habitacional em apreço, uma vez que não é aplicável ao caso o disposto no Enunciado 308 da Súmula do STJ, e prejudicado, portanto, o pedido de adjudicação compulsória do imóvel.

- Recurso da autora desprovido e recurso da ré provido para reformar a sentença, e julgar improcedente o pedido, na forma supra, com a inversão dos ônus sucumbências.

Inconformados, ISMAEL CARLOS FONTAINE e GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE opuseram embargos de declaração, os quais foram rejeitados às fls. 598-604.

Em sede de recurso especial, ISMAEL CARLOS FONTAINE e GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE alegam ofensa aos arts. 73, 927, V, do CPC/2015 e 1.647, II, do Código Civil. Sustentam, em síntese, que: a) houve ofensa à Súmula 308/STJ, devendo ser cancelada a hipoteca; e b) "*nenhum dos cônjuges, pode, sem autorização do outro, pleitear como autor ou réu, acerca de bens ou direitos; bem como necessitará do consentimento do outro para propor ação; fazendo com que haja a obrigatoriedade de litisconsorte ativo necessário*" (fl. 628).

Decido.

Na hipótese, o Tribunal Regional Federal da 2ª Região, analisando as circunstâncias do caso, consignou que a agravante *GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE* não possui legitimidade para a propositura da adjudicação compulsória, **tendo em vista que não participou da promessa de compra e venda realizada entre ISMAEL CARLOS FONTAINE e CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA.**

A título elucidativo, confira-se trecho do v. acórdão recorrido (fl. 397):

Preliminarmente, cumpre assentar que o direito à adjudicação compulsória possui natureza jurídica de direito pessoal, por se tratar de ação que se destina ao cumprimento de uma obrigação, considerando que, na ausência de inscrição do imóvel no competente Registro Geral de Imóveis - RGI, a promessa de compra e venda não atribui ao promissário comprador direito real, gerando apenas efeitos obrigacionais, sendo desnecessária, portanto, a outorga uxória. Nesse contexto, tendo figurado como promitente comprador tão somente o cônjuge varão, não há que se falar em outorga uxória. Nesse sentido, o seguinte precedente do col. STJ: REsp 677.117/PR, Rel. Ministra

NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2004, DJ 24/10/2005, p. 319 Por tais razões, é de ser mantida a ilegitimidade ativa ad causam de GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE, cônjuge do autor, que figura como promitente comprador, de forma exclusiva, no contrato que embasa o pedido autoral." (grifou-se)

Nos termos da jurisprudência do STJ, a adjudicação compulsória é um direito pessoal, **restrita aos contratantes**, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis" (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ de 16/04/2001, p. 107). Súmula 239 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. NATUREZA JURÍDICA E CABIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CARÁTER PESSOAL. SÚMULA 239 DO STJ. ANÁLISE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há violação do art. 535 do CPC/73 quando o eg. Tribunal estadual aprecia a controvérsia em sua inteireza e de forma fundamentada.

2. "O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis" (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ 16/04/2001, p. 107). Súmula 239 do STJ.

3. No caso concreto, o eg. Tribunal estadual concluiu que as partes celebraram negócio jurídico com divisão e transferência de imóvel.

A pretensão recursal, no sentido de alterar a natureza jurídica do contrato celebrado entre as partes, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento fático-probatório dos autos, providências incompatíveis com a interposição do apelo nobre, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 1.546.262/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

Na hipótese, ao consignar pela ausência de legitimidade para propositura da adjudicação compulsória, por parte do cônjuge não participante da promessa de compra e venda, o Tribunal de origem agiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte, motivo pelo qual o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Noutro ponto, o Tribunal de origem **afastou a incidência da Súmula 308/STJ, assentando que, por não se tratar de unidade imobiliária adquirida no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o referido entendimento sumular não se aplicava.**

A título elucidativo, confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 397-398):

"Ademais, mesmo que ultrapassada a questão, no mérito, é de ser julgado improcedente o pedido.

Com efeito, é reiterado o entendimento, no seio dos tribunais pátrios, no sentido de que a garantia hipotecária instituída pela construtora em favor do

agente financeiro é ineficaz com relação aos adquirentes de boa-fé do imóvel e, portanto, a responsabilidade do adquirente, ou do promissário, fica restrita ao seu débito em face do vendedor pela compra e venda, ou pela promessa de compra e venda/cessão de direitos, em consonância com o entendimento cristalizado no Enunciado 308 da Súmula do 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").

Ocorre que esta Eg. Oitava Turma Especializada firmou entendimento no sentido de que o referido enunciado se circunscreve às aquisições de unidades imobiliárias residenciais adquiridas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, considerando que as hipóteses em que o agente financeiro não participou do contrato de compra e venda, firmado entre os terceiros adquirentes e a construtora, não se relacionariam com os precedentes que deram origem ao entendimento sumulado por aquela Corte Superior (distinguishing).

(...)

Nesse diapasão, resta prejudicado o pedido de adjudicação do imóvel Assim, é de ser julgado improcedente o pedido de cancelamento da hipoteca da unidade habitacional em apreço, uma vez que não é aplicável, ao caso, o disposto no Enunciado 308 da Súmula do STJ e prejudicado, portanto, o pedido de adjudicação compulsória do imóvel." (grifou-se)

Ocorre que tal entendimento está em sentido contrário ao da jurisprudência desta Corte, que se firmou no sentido de que *"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).

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ.

(...)

2. 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. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.903.135/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023.)

Portanto, o acórdão recorrido, como visto, divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consolidado na Súmula 308, no sentido de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. Nesse contexto, importa ressaltar que a jurisprudência não diferencia a hipótese, se anterior ou posterior à celebração do contrato, para considerar o gravame ineficaz.

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 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de

22/08/2008).

A propósito, colhe-se da fundamentação do voto condutor no julgamento do REsp 953.510/PR o seguinte excerto:

"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." (grifou-se)

No mesmo sentido:

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. - grifou-se)

Com essas considerações, conclui-se que o recurso comporta parcial provimento.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno, a fim de reconsiderar a decisão de fls. 668-671 e, em novo exame do feito, dou parcial provimento ao recurso especial, para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que julgue a demanda à luz da jurisprudência do STJ.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.129.038 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0080814-7

Número de Origem:

00538972620184025106 201851060538973 202203859204 538972620184025106

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ISMAEL CARLOS FONTAINE
RECORRENTE : GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE
ADVOGADO : OSMAR CASTRO FILHO - RJ064363
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RECORRIDO : CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS TORRES NEVES OSÓRIO - RJ011316

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ISMAEL CARLOS FONTAINE
AGRAVANTE : GEORGETE ALVES DA CUNHA FONTAINE
ADVOGADO : OSMAR CASTRO FILHO - RJ064363
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
AGRAVADO : CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS TORRES NEVES OSÓRIO - RJ011316

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024