



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1804282 - PE (2019/0077881-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
AGRAVADO : BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA
ADVOGADO : EMÍLIA MOREIRA BELO - PE023548
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 11 de maio de 2021.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1804282 - PE (2019/0077881-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
AGRAVADO : BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA
ADVOGADO : EMÍLIA MOREIRA BELO - PE023548
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF em face de decisão monocrática que conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto por BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA.

Ação: declaratória de ineficácia de hipoteca com pedido cancelamento de gravame ajuizada por BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA em desfavor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, em razão da aplicação da Súmula 308 do STJ ou do reconhecimento da prescrição da pretensão de execução da ré em relação à autora.

Sentença: julgou procedente o pedido inicial, para, com fundamento na Súmula 308 do STJ, determinar o cancelamento das hipotecas que gravam os

seguintes imóveis situados no Condomínio Recife Flat (Rua Dr. Luiz Inácio Pessoa de Melo, nº 81, Boa Viagem, Recife-PE): a) nº 801 do Bloco B; b) nº 802 do Bloco B; c) nº 803 do Bloco B; d) nº 806 do Bloco B; e) nº 903 do Bloco B; f) nº 904 do Bloco B; e g) nº 1004 do Bloco B, hipotecas estas convoladas entre a CEF e a Construtora Concic Engenharia S/A.

Embargos de declaração: opostos por BOMPREÇO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA, foram acolhidos, com efeitos infringentes, para que a sentença atinja todos os imóveis relacionados pelo embargante (objeto das matrículas nº.52.755, 52.756, 52.758, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.775,52.777, 52.779, 52.780, 52.782, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.787, 52.788, 52.789, 52.790, 52.791,52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.798, 52.799, 52.800, 112.840 e 52.801, todos do 1º Cartório de Registro de imóveis de Recife).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta por BOMPREÇO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA e deu parcial provimento à apelação interposta por CEF, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA APELAÇÕES. HIPOTECA FIRMADA ENTRE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E CONSTRUTORA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS ENVOLVENDO O APELANTE E A CONSTRUTORA SEM INTERVENIÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 308 DO STJ. 1. Apelação interposta pela CEF e pela pessoa jurídica particular em face de sentença que julgou procedente o pedido do particular de cancelamento das hipotecas incidentes sobre 36 imóveis adquiridos pelo particular diretamente com a Construtora. 2. A pretensão executória da CEF não está prescrita. Quem firmou contrato de empréstimo bancário com a CEF, na condição de devedora hipotecante, foi de fato a Construtora e não o particular, que apenas interveio no contrato na condição de interveniente promissário comprador de apartamentos vendidos pela Construtora. Logo, como a Construtora não pagou os valores repassados pela CEF para a construção do empreendimento deve ela, e não o particular, ser chamada ao polo passivo da execução. 3. Tendo os imóveis em questão sido adquirido e pagos diretamente à construtora, sem intermediação da Caixa, não há se falar em contrariedade à súmula 308 do STJ, muito menos à literalidade dos dispositivos legais ali interpretados, uma vez que esta(es) versa(m) sobre casos onde a hipoteca recai sobre imóvel (unidade) adquirido mediante financiamento do próprio credor hipotecário. Precedente do Pleno deste Tribunal (ação rescisória nº 6667, Relator Desembargador Fernando Braga, DJE 14/02/2014) e desta Turma (AC 0804275-14.2015.4.05.8000, Relator Des. Federal Rubens Canuto, DJE 31.05.2017). 4. Embora o particular

tenha adquirido o direito a tais bens antes da realização das hipotecas, teve total ciência da aposição dos gravames nos referidos imóveis, já que figurou no contrato de mútuo firmado entre a Construtora e a CEF na condição de interveniente promissário comprador de imóveis da Construtora. 5. O resultado da ação de adjudicação compulsória movida pelo particular em face da Construtora (relativa a alguns imóveis) não prejudica a hipoteca, por ser esse um gravame que não impede a livre negociação do bem (mediante contrato de compra e venda, por exemplo). Caso em que a propriedade é transferida com todos os direitos reais de garantia devidamente constituídos, tal como as hipotecas, vale dizer, o comprador adquirirá o bem imóvel junto com as hipotecas. 6. Apelação do particular improvida e da CEF provida para julgar improcedente o pedido do particular de cancelamento das hipotecas incidentes sobre os imóveis objeto dos autos.

Embargos de declaração: opostos por BOMPREÇO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 1.420, 1.499, I, do CC; e 22 da Lei 4.864/65, defendendo a ineficácia, perante o adquirente de unidade imobiliária, da hipoteca firmada entre a construtora e a instituição financeira responsável pela construção da edificação, conforme a Súmula 308 do STJ.

Prévio juízo de admissibilidade: o TRF5 admitiu o recurso especial na origem.

Decisão monocrática: conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto por BOMPREÇO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA, em razão de estar o acórdão recorrido em dissonância com a jurisprudência do STJ.

Agravo interno: a agravante defende a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ, porque: i) a promessa de compra e venda foi firmada em data posterior à constituição da hipoteca; ii) quando da assinatura da promessa de compra e venda o BOMPREÇO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA tinha plena ciência de que o imóvel poderia servir de garantia hipotecária; iii) o BOMPREÇO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA não é o consumidor final e autuou como interveniente; e iv) a referida Súmula não é aplicável aos contratos não submetidos ao SFH.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos

deduzidos nas razões recursais pela agravante são incapazes de alterar o julgado.

Conforme anteriormente relatado, a decisão monocrática agravada conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto por BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA, em razão de estar o acórdão recorrido em dissonância com a jurisprudência do STJ.

Com efeito, consoante asseverado na decisão agravada, esta Corte de Justiça consolidou entendimento 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, 2ª Seção, DJ 25/04/2005).

Nesse sentido, podem ser conferidos, a título de exemplo, os seguintes julgados: AgInt no AREsp 1411290/SP, 3ª Turma, DJe 04/06/2020; AgInt no AREsp 1236910/RJ, 4ª Turma, DJe 02/05/2019; AgRg no REsp 1.261.198/GO, 3ª Turma, DJe de 01/09/2017; e AgRg no REsp 1.331.071/CE, 4ª Turma, DJe 14/08/2015.

Na espécie, o TRF/5 divergiu desse entendimento ao reconhecer a possibilidade de manutenção da eficácia da hipoteca firmada entre a construtora (CONCIC) e a instituição financeira (CEF) responsável pela construção da edificação perante o adquirente dos imóveis (BOMPREGO).

Ademais, no particular, não se pode perder de vista o que registrou o Juízo de primeiro grau:

“Acentue-se a partir da leitura do enunciado nº 308 - e, mais especialmente, do trecho em que se afirma poder a hipoteca ser "anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda" -, que é irrelevante a ciência do promitente adquirente acerca da existência da hipoteca. Não procede, assim, o argumento da ré de que o autor não poderia - porque já tinha ciência da garantia - ser beneficiado com o entendimento cristalizado na súmula.

Ademais, há uma circunstância que não pode ser relevada: a autor teve ciência da hipoteca em virtude de ter ele sido o alienante do terreno em que veio a ser construído o prédio, em contrato que se convencionou designar como de "troca de área" (o autor era o proprietário do terreno). Destarte, tendo se desfeito de seu o imóvel para a construção, é razoável que possa dispor das unidades que lhe foram reservadas.

(...)

Frise-se que o autor figurou no contrato como promissário comprador, e não como "devedor hipotecante", de modo que não deve sofrer o ônus da hipoteca constituída em negócio jurídico celebrado entre a CONCIC e a CEF.

O autor comprovou, através de documentos anexados à peça vestibular (identificador nº 4058300.1095839), que, além de possuir os direitos aquisitivos sobre os imóveis objeto do litígio, procedeu à integral quitação das unidades em questão.

Dessa forma, forçoso reconhecer que a manutenção da hipoteca sobre as referidas unidades carece de amparo legal, pelo que seu cancelamento é medida que se impõe.” (fl. 607/608, e-STJ).

Além disso, ressalta-se que, apesar de o verbete sumular aplicar-se exclusivamente às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, afastando-se, por conseguinte, a incidência quando a citada garantia recair sobre imóvel comercial, o fato de o imóvel sobre o qual recai a hipoteca não ter sido adquirido com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação, como na hipótese dos autos, não afasta a aplicabilidade do enunciado. Nesse sentido: REsp 953.510/PR, 3ª Turma, julgado em 20/05/2008, DJe 22/08/2008; e REsp 593.474/RJ, 3ª Turma, julgado em 16/11/2010, DJe 01/12/2010.

Nesses termos, realmente, não é possível o acolhimento da irresignação recursal, impondo-se a manutenção da decisão agravada.

Forte nessas razões, NEGÓ PROVIMENTO ao presente agravo.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0077881-8 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 1.804.282 / PE

Números Origem: 08032910320154058300 8032910320154058300

PAUTA: 11/05/2021

JULGADO: 11/05/2021

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA
ADVOGADO : EMÍLIA MOREIRA BELO - PE023548
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Hipoteca

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
AGRAVADO : BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA
ADVOGADO : EMÍLIA MOREIRA BELO - PE023548
INTERES. : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.