



JUSTIÇA FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região

PROCESSO: 1009819-08.2022.4.01.4300 PROCESSO REFERÊNCIA: 1009819-08.2022.4.01.4300
CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL (198)
POLO ATIVO: ANDRE LUIZ DE MATOS GONCALVES e outros
REPRESENTANTE(S) POLO ATIVO: JULIO FRANCO POLI - TO4589-A
POLO PASSIVO: REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e outros
REPRESENTANTE(S) POLO PASSIVO: EDER MENDONCA DE ABREU - TO1087-A e LEONARDO FALCAO RIBEIRO - RO5408-A
RELATOR(A): RAFAEL PAULO SOARES PINTO



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
Gab. 33 - DESEMBARGADOR FEDERAL RAFAEL PAULO
Processo Judicial Eletrônico

APELAÇÃO CÍVEL (198) n. 1009819-08.2022.4.01.4300

RELATÓRIO

O Exmo. Sr. Desembargador Federal **RAFAEL PAULO** (Relator):

Trata-se de recurso de apelação, interposto pela parte autora, André Luiz de Matos Gonçalves e outros, de sentença que, em autos de demanda sob procedimento comum, movida em desfavor de Real Construções Engenharia e Projetos Ltda., atual Real Construtora e Incorporadora Ltda., e da Caixa Econômica Federal – CEF, objetivando a liberação da hipoteca que grava o imóvel, sala comercial, matrícula n.º 108.705 do Registro de Imóveis de Palmas/TO, adquirido e quitado junto à Construtora, julgou improcedente o pedido, considerando que a "boa-fé do terceiro adquirente, por si só, não é suficiente para ilidir a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter não residencial", dado que não se aplica a inteligência do Enunciado n. 308 da Súmula do e. STJ a imóveis de caráter comercial.

Em suas razões de recurso, alega a parte apelante que a sentença deve ser reformada, uma vez que, no ato da celebração do contrato de promessa de compra e venda, dezembro de 2012, não havia sido gravada a hipoteca na matrícula do imóvel, o que ocorreu em agosto de 2013, fato que elide sua responsabilidade, na condição de adquirente do imóvel, pela garantia hipotecária, constituída pela Construtora ao agente financeiro.

Defende que a hipoteca firmada posteriormente à venda do imóvel comercial é ineficaz contra o adquirente, independentemente da aplicação do Enunciado n. 308 da Súmula do STJ, "pois o adquirente de boa-fé não fez parte dessa relação, não anuiu com a mesma e não pode ter sua esfera jurídica abalada, portanto."

Apresentadas as contrarrazões ao recurso, pela Caixa Econômica Federal e pela Real Construtora e Incorporadora LTDA, e com manifestação do Ministério Público por ausência de causa justificadora de seu pronunciamento sobre o mérito, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Desembargador Federal **RAFAEL PAULO**
Relator





PODER JUDICIÁRIO
Processo Judicial Eletrônico
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
Gab. 33 - DESEMBARGADOR FEDERAL RAFAEL PAULO

APELAÇÃO CÍVEL (198) n. 1009819-08.2022.4.01.4300

V O T O

O Exmo. Sr. Desembargador Federal **RAFAEL PAULO** (Relator):

Cinge-se a controvérsia ao debate sobre a eficácia, perante o adquirente de unidade imobiliária, de cunho não residencial, da hipoteca firmada entre a construtora e a instituição financeira.

Concluiu a sentença pela eficácia do gravame hipotecário, em relação ao terceiro adquirente, diante da inaplicabilidade do Enunciado n. 308 da Súmula do e. STJ, bem como da compreensão de que a boa-fé do terceiro adquirente, por si só, não é suficiente para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário, tampouco o fato de a hipoteca ser posterior à celebração da promessa de compra e venda é capaz de retirar a eficácia daquele gravame perante os adquirentes, mesmo que haja a plena quitação do preço ajustado.

Para melhor exame da controvérsia posta, transcrevo excerto dos seus fundamentos:

Consoante consignado na decisão que indeferiu a tutela de urgência, no caso sob exame, em que o imóvel adquirido da construtora possui natureza comercial, localizado em prédio destinado a escritórios, é inaplicável a aplicação da Súmula nº 308 do STJ, assim redigida:

"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".

Logo, o referido entendimento sumulado, que relativizou a força do gravame hipotecário de modo a proteger especificamente o direito à moradia, conforme os precedentes que lhe deram origem, não deve ser aplicado ao caso em tela.

Desse modo, a comprovação da boa-fé do terceiro adquirente, por si só, não é suficiente para ilidir a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter não residencial, como é o caso dos autos.

Em reforço, impende registrar que consta do contrato em questão o item 3.6.1 que deixa clara a concordância do adquirente com a possibilidade de a construtora contrair financiamento bancário para consecução do empreendimento e poder ofertar em garantia hipotecária ou fiduciária o "terreno e de todas as benfeitorias e acessões sobre ele erigidas, incluindo-se as unidades autônomas do empreendimento".

Além disso, considerando a natureza comercial do imóvel dado em hipoteca pela construtora à CAIXA para a realização do empreendimento, o fato da hipoteca ser posterior à celebração da promessa de compra e venda não é capaz de retirar a eficácia daquele gravame perante os adquirentes, mesmo que haja a plena quitação do preço ajustado, porquanto o credor hipotecário está resguardado, na forma da Lei Civil, ao direito de sequência, ou seja, de perseguir o bem independentemente de quem esteja na titularidade ou posse do bem, consoante se extrai do seguinte precedente:

(...)

De início, assinalo a dicção do Enunciado n. 308 da Súmula do e. 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."

Com efeito, é sedimentada a orientação jurisprudencial do e. STJ acerca da aplicação do verbete sumular exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, o que exclui o caso dos autos. A exemplo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. SALA COMERCIAL. PENHORA. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Embargos de terceiro.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, sendo, portanto, inaplicável quando a hipoteca recaia sobre imóvel comercial.

3. O reexame de fatos e provas é inadmissível em recurso especial.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.178.177/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA SOBRE UNIDADE OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. NÃO APLICAÇÃO DO DISPOSTO



NA SÚMULA N. 308/STJ. 2. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA. DECISÃO ULTRA PETITA NÃO CONFIGURADA. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Casa orienta que o entendimento cristalizado na Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, afastando-se, por conseguinte, a incidência do respectivo verbete sumular quando a citada garantia recair sobre imóvel comercial, como no caso dos autos. 1.1. De fato, "mesmo que comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, tal não é bastante para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, como é a situação dos autos. Precedentes" (AgInt no AgInt no REsp 1.682.434/PR, Rel. Ministro Lázaro Guimarães, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, julgado em 28/11/2017, DJe 4/12/2017). [...] 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1.844.770/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe 12/02/2021.)

No entanto, à míngua de aplicação do entendimento sumulado no multicitado Enunciado n. 308, a tese defendida no recurso de apelação, de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, posteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial, não tem eficácia perante o terceiro adquirente de boa-fé, encontra respaldo na orientação jurisprudencial da egrégia Corte, como se pode exemplificar:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. PRECEDENTES.

1. Consoante reiterado 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". Assim, "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 1.702.163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 6/11/2019). Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.982.469/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

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.)

"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 1.702.163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 6/11/2019).

Assim, a hipoteca firmada pela Construtora em favor do agente financeiro em data posterior à celebração do instrumento de promessa e compra e venda não tem eficácia em relação ao promissário comprador, privilegiando, assim, o adquirente de boa-fé. No caso presente, a celebração do contrato de promessa de compra e venda data de dezembro de 2012, ao passo que a hipoteca foi gravada na matrícula do imóvel em agosto de 2013, tendo como devedora Real Construtora e Incorporadora LTDA. e Credora Caixa Econômica Federal.

Nesse contexto, celebrado o contrato em data anterior à efetivação da garantia real, esta não retroage seus efeitos em relação aos adquirentes do imóvel, dado que sobre este não pesava qualquer gravame à época, o que evidencia a boa fé contratual e afasta a eficácia da hipoteca, outorgada pela construtora ao agente financeiro, em relação à parte autora.

Dessa forma, reconheço a ineficácia do gravame hipotecário perante o terceiro adquirente, na hipótese em que a oneração do imóvel ocorreu em data posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda.

Pelo exposto, **dou provimento** ao recurso de apelação da parte autora, julgo procedente o pedido inicial, e determino o cancelamento/baixa da hipoteca que pesa sobre o imóvel objeto desta demanda, matrícula n.º 108.705 do Registro de Imóveis de Palmas/TO, constituído de unidade imobiliária n. 501, do condomínio "JK BUSINESS CENTER", situado à Avenida JK, Lote n.º 41-A, Conjunto 01, da Quadra ACSO-01, do Loteamento Palmas, 1ª etapa, fase I, na cidade de Palmas/TO. Invertido o ônus da sucumbência em desfavor da parte demandada, pro rata.

É como voto.

Desembargador Federal **RAFAEL PAULO**
Relator





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
Gab. 33 - DESEMBARGADOR FEDERAL RAFAEL PAULO
Processo Judicial Eletrônico

PROCESSO: 1009819-08.2022.4.01.4300 PROCESSO REFERÊNCIA: 1009819-08.2022.4.01.4300
CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL (198)
POLO ATIVO: ANDRE LUIZ DE MATOS GONCALVES e outros
REPRESENTANTES POLO ATIVO: JULIO FRANCO POLI - TO4589-A
POLO PASSIVO: REAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e outros
REPRESENTANTES POLO PASSIVO: EDER MENDONCA DE ABREU - TO1087-A e LEONARDO FALCAO RIBEIRO - RO5408-A

E M E N T A

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. HIPOTECA SOBRE IMÓVEL COMERCIAL. CONSTITUÍDA POR CONSTRUTORA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. EFICÁCIA EM RELAÇÃO AO TERCEIRO ADQUIRENTE. SENTENÇA REFORMADA.

I – Cinge-se a controvérsia ao debate sobre a eficácia, perante o adquirente de unidade imobiliária, de cunho não residencial, da hipoteca firmada entre a construtora e a instituição financeira.

II – Entendimento sumulado no e. STJ 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”. Enunciado n. 308.

III – No entanto, é sedimentada a orientação jurisprudencial da e. Corte acerca da aplicação do verbete sumular n. 308 exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais: “Nos termos da jurisprudência desta Corte, a Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, sendo, portanto, inaplicável quando a hipoteca recaia sobre imóvel comercial. (AgInt no AREsp n. 2.178.177/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

IV – Hipótese em que a tese defendida no recurso de apelação, de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, posteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial, não tem eficácia perante o terceiro adquirente de boa-fé, encontra respaldo na orientação jurisprudencial da egrégia Corte: “...Assim, “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 1.702.163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 6/11/2019). Precedentes.” (AgInt no AREsp n. 1.982.469/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

V – Ineficácia do gravame hipotecário, constituído entre a construtora e o agente financeiro, perante o terceiro adquirente, de boa-fé, na hipótese em que a oneração do imóvel, de cunho comercial, ocorreu em data posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda.

VI – Apelação da parte autora a que se dá provimento. Sentença reformada.



A C Ó R D Ã O

Decide a Décima primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, por unanimidade, dar provimento à apelação, nos termos do voto do relator.

Brasília,

Desembargador(a) Federal RAFAEL PAULO

Relator(a)

