



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 300, Gab. Des. Federal Roger Raupp Rios - 6º andar - Bairro:
Praia de Belas - CEP: 90010-395 - Fone: (51)3213-3277 - Email: groger@trf4.jus.br

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5005026-23.2021.4.04.7205/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGER RAUPP RIOS

APELANTE: BAUER TINTAS E ACESSÓRIOS LTDA (AUTOR)

APELANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (RÉU)

APELADO: OS MESMOS

RELATÓRIO

Trata-se de recursos de apelação interpostos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e por BAUER TINTAS E ACESSÓRIOS LTDA contra sentença que julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, em relação aos pedidos de condenação da empresa S2 Construtora e Incorporadora ao pagamento de indenização por danos morais e à adjudicação compulsória dos imóveis descritos como apartamento 1006 e vaga de estacionamento 23 do Bloco Frankfurt do Residencial Nova Germânia e parcialmente procedente a ação, para declarar a ineficácia e determinar o cancelamento da hipoteca constituída sobre referidos imóveis.

Eis o teor do dispositivo (evento 98, SENT1, evento 123, SENT1 e evento 143, SENT1):

Dispositivo

Ante o exposto:

a) julgo extinto o feito, sem resolução do mérito, quanto aos pedidos formulados no item 8, letras "c" e "f", da inicial (evento 1, INIC1, p. 21), com fulcro nos arts. 485, IV, e 327, II, ambos do Código de Processo Civil c/c art. 109, I, da Constituição Federal;

*b) no mérito, com amparo no art. 487, I, do Código de Processo Civil, **julgo procedente, em parte**, o pedido para declarar a ineficácia da hipoteca constituída pelas rés sobre a unidade habitacional do autor (apartamento 1006 e vaga de estacionamento 23 do Bloco Frankfurt do Residencial Nova Germânia) determinando seu cancelamento (OUT8, evento 1).*

Condeno as requeridas, solidariamente, ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor pago através de permuta pelo imóvel (R\$ 145.000,00), atualizado a partir do ajuizamento pelo IPCA.

Condeno, outrossim, a parte autora, ao pagamento de honorários advocatícios em favor das rés, que fixo em 10% sobre o valor pago através de permuta pelo do imóvel somado ao pedido de danos morais (R\$ 145.000,00 + R\$ 20.000,00), atualizado a partir do ajuizamento pelo IPCA.

Vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do CPC.

Custas ex lege.

Publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

Apresentada (s) apelação (ões), intime (s) o (s) apelado (s) para apresentar contrarrazões, em 15 dias. Não suscitada (s) questão(ões) referida (s) no § 1º do art. 1.009 do CPC, subam. Suscitada (s), intime(m)-se o (s) recorrentes (s) para, em 15 dias, manifestar-se a respeito delas (§ 2º, art. 1.009, CPC), após, remetam-se os autos à Superior Instância."

Publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

Requer a CEF a reforma da sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente.

Alega, em síntese, ser inaplicável a Súmula 308 do STJ, porque a hipoteca é anterior à cessão de direitos do imóvel recebida pela parte autora (Bauer Tintas e Acessórios Ltda) da empresa S2 Construtora e Incorporadora Ltda, o contrato firmado entre a autora e a construtora é posterior à vigência da Lei 13.097/2015, não houve registro do referido negócio jurídico e, ainda, porque o imóvel hipotecado não foi adquirido para moradia (evento 115, APELAÇÃO1).

No seu apelo, requer a autora Bauer Tintas e Acessórios Ltda a reforma da sentença na parte em que julgou extinto o feito em relação aos pedidos de adjudicação dos bens e de condenação da CEF ao pagamento de indenização por danos morais (evento 165, APELAÇÃO1).

Sustenta que, nos termos do artigo 64, §3º do CPC, os autos deverão ser remetidos ao Juízo competente no caso em que acolhida a alegação de incompetência. Assim, relativamente a esta parte do pedido, postula seja desmembrada a ação e remetida à Justiça Estadual, excluindo, como consequência, sua condenação aos ônus sucumbenciais.

Alega, também, que cabe à CEF lhe indenizar por danos morais decorrentes da negativa em lhe entregar as "chaves" do imóvel e de "baixar a hipoteca".

As partes apeladas apresentaram contrarrazões (eventos 173, 174 e 175).

É o relatório.

VOTO

Sustenta a parte autora, com em relação ao pedido de adjudicação dos imóveis, que o feito deve ser remetido à Justiça Estadual, sendo indevida a sua extinção sem exame do mérito.

Sem razão a autora.

De fato, o pedido de outorga da escritura definitiva e adjudicação compulsória do imóvel diz respeito unicamente ao contrato particular de compra e venda firmado com a construtora, sem qualquer participação da Caixa Econômica Federal, sendo caso de extinção do feito, sem julgamento do mérito, com base no artigo 485, IV, do Código de Processo Civil.

Não procede, assim, a alegação da apelante Bauer Tintas e Acessórios Ltda.

No que diz respeito ao pedido de condenação da CEF ao pagamento de indenização por danos morais pelo atraso na baixa da hipoteca, registro que o pleito não foi objeto de análise na sentença (evento 98) e nos embargos declaratórios que se seguiram (eventos 123, 143 e 159), de modo que não conheço do recurso quanto ao ponto.

Com relação ao apelo da CEF, cabe considerar que a autora Bauer Tintas e Acessórios Ltda, em 12-06-15, firmou com a empresa S2 Construtora e Incorporadora Ltda. o "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e de Unidade Condominial Autônoma", em que se comprometeu a comprar os imóveis descritos como o apartamento 1006 e vaga de estacionamento 23 do Edifício Residencial Nova Germânia, Bloco Frankfurt, pelo valor de R\$ 145.000,00/184.000,00, a ser pago mediante a entrega de materiais solicitados pela Construtora (evento 1, CONTR5 e OUT14).

Em 20/09/2013 e 03-10-13, a CEF e a S2 Construtora e Incorporadora Ltda. firmaram "Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS" e "Contrato por Instrumento Particular de Aditamento, Retificação e Ratificação", conforme averbação R.4-33166, nos quais a construtora deu em hipoteca os apartamentos que compõe o empreendimento denominado Residencial Nova Germânia, dentre os quais os imóveis em discussão no feito (evento 01, OUT8, página 04).

Os recibos, ordens de compra e notas fiscais anexados aos autos (evento 1, COMP6 e evento 81, OUT2 e seguintes), além da prova testemunhal (eventos 70 e 71), demonstram que a S2 Construtora e Incorporadora usou todo o crédito em materiais junto a empresa autora, comprovando a quitação integral, pela autora, da aquisição do imóvel.

Nesse contexto, resta comprovado o adimplemento integral dos imóveis, além da boa-fé da parte autora, visto que não sabia do ônus que recaia sobre o bem.

Discute-se, então, a eficácia da alienação fiduciária existente contra o adquirente do imóvel controverso e a incidência, ou não, da Súmula 308/STJ, a qual traz a seguinte redação:

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.

Adoto entendimento de que são dois negócios jurídicos distintos e autônomos entre si. O primeiro celebrado entre a construtora e a CEF, sendo o segundo entre a construtora e a autora. Nesse sentido, não se confundem os efeitos financeiros decorrentes das respectivas assinaturas, uma vez que aquilo que fora assumido pela construtora junto à CEF não pode ser repassado ao terceiro adquirente, sobremodo quando já quitou de forma integral com sua obrigação.

É assim que tem decidido o STJ, *verbis*:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. GARANTIA REAL CONSTITUÍDA PELA INCORPORADORA FALIDA SOBRE IMÓVEL PARA, EM ADITAMENTO, RESGUARDAR CONTRATO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO. EXECUÇÃO. IMÓVEL PENHORADO PARA GARANTIA DO JUÍZO. MESMO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIRO. QUITAÇÃO. BOA-FÉ. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA PROCEDENTE. TRÂNSITO EM JULGADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Decidida integralmente a lide posta em juízo, com expressa e coerente indicação dos fundamentos em que se firmou a formação do livre convencimento motivado, não se cogita violação do art. 535 do CPC/73, ainda que rejeitados os embargos de declaração opostos. 2. "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). 3. O referido enunciado sumular pode ser aplicado ao agente financiador de construção de empreendimentos imobiliários ainda que não seja instituição financeira e não se trate daqueles contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação. 4. 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. No caso, deve o financiador tomar todas as cautelas necessárias antes da celebração do contrato ou, em caso de não cumprimento da avença, buscar outros meios judiciais cabíveis para alcançar o adimplemento do negócio jurídico garantido pela hipoteca. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1432693/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/09/2016, DJe 06/10/2016, grifei)

Outrossim, o art. 1.225, VIII do Código Civil, prevê que o direito do promitente comprador do imóvel tem natureza real. Dessa forma, no momento em que houve a assinatura do contrato de promessa de compra e venda

com o autor, este passou a deter direito real ao imóvel.

Deve-se considerar que o direito do promitente comprador possui natureza principal, sendo preponderante sobre o acessório, adquirido pela CEF, consoante do direito especial do consumidor.

Trago à baila, a decisão do STJ, a qual adotou a fundamentação utilizada pelo Min. Ruy Rosado de Aguiar no REsp 148.940/SP, no sentido de que *"as regras gerais sobre a hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro da habitação, porquanto estes sabem que as unidades a serem construídas serão alienadas a terceiros, que responderão apenas pela dívida que assumiram com o seu negócio, e não pela eventual inadimplência da construtora. O mecanismo de defesa do financiador será o recebimento do que for devido pelo adquirente final, mas não a excussão da hipoteca, que não está permitida pelo sistema"*:

Trata-se de recurso especial, interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E OUTRA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal Regional Federal da 4ª região, assim ementado: EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL HIPOTECADO. GRAVAME FIRMADO ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE. SÚMULA 308/STJ. (fl. 341) Embargos de declaração parcialmente acolhidos para fins de prequestionamento (e-STJ, fls. 371-380). Nas razões do recurso especial, as recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos artigos 755 do Código Civil de 1916 e 1.419 do Código Civil de 2002, sustentando, em síntese, que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. Aduzem, ainda, a inaplicabilidade da súmula 308 à hipótese, visto tratar-se de imóvel comercial. Foram apresentadas contrarrazões às fls. 418-446. É o relatório. Decido. A irrisignação não prospera. 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" (Enunciado Sumular n. 308 do STJ). É digna de nota a posição do Ministro Ruy Rosado de Aguiar, que, ao se manifestar sobre o tema, argumentou: A hipoteca que o financiador da construtora instituir sobre o imóvel garante a dívida dela enquanto o bem permanecer na propriedade da devedora; havendo transferência, por escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda, o crédito da sociedade de crédito imobiliário passa a incidir sobre 'os direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado' (art. 22 da Lei n° 4.864/65), sendo ineficaz em relação ao terceiro adquirente a garantia hipotecária instituída pela construtora em favor do agente imobiliário que financiou o projeto. Assim foi estruturado o sistema e assim deve ser aplicado, especialmente para respeitar os interesses do terceiro adquirente de boa fé, que cumpriu com todos os seus compromissos e não pode perder o bem que lisamente comprou e pagou em favor da instituição que, tendo financiado o projeto de construção, foi negligente na defesa do seu crédito perante a sua devedora, deixando de usar dos instrumentos próprios e adequados previstos na legislação específica desse negócio. As regras gerais sobre a hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro da habitação, porquanto estes sabem que as unidades a serem construídas serão alienadas a terceiros, que responderão apenas

pela dívida que assumiram com o seu negócio, e não pela eventual inadimplência da construtora. O mecanismo de defesa do financiador será o recebimento do que for devido pelo adquirente final, mas não a excussão da hipoteca, que não está permitida pelo sistema. 3. Ainda que não houvesse regra específica traçando esse modelo, não poderia ser diferente a solução. O princípio da boa fé objetiva impõe ao financiador de edificação de unidades destinadas à venda apreçar-se para receber o seu crédito da sua devedora ou sobre os pagamentos a ela efetuados pelos terceiros adquirentes. O que se não lhe permite é assumir a cômoda posição de negligência na defesa dos seus interesses, sabendo que os imóveis estão sendo negociados e pagos por terceiros, sem tomar nenhuma medida capaz de satisfazer os seus interesses, para que tais pagamentos lhe sejam feitos e de impedir que o terceiro sofra a perda das prestações e do imóvel. O fato de constar do registro a hipoteca da unidade edificada em favor do agente financiador da construtora não tem o efeito que se lhe procura atribuir, para atingir também o terceiro adquirente, pois que ninguém que tenha adquirido imóvel neste país, financiado pelo SFH, assumiu a responsabilidade de pagar a sua dívida e mais a dívida da construtora perante o seu financiador. Isso seria contra a natureza da coisa, colocando os milhares de adquirentes de imóveis, cujos projetos foram financiados pelo sistema, em situação absolutamente desfavorável, situação essa que a própria lei tratou claramente de eliminar. Além disso, consagraria abuso de direito em favor do financiador que deixa de lado os mecanismos que a lei lhe alcançou, para instituir sobre o imóvel - que possivelmente nem existia ao tempo do seu contrato, e que estava destinado a ser transferido a terceiro, - uma garantia hipotecária pela dívida da sua devedora, mas que produziria necessariamente efeitos sobre o terceiro (REsp 187.940/SP, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 18/02/1999, DJ 21/06/1999, p. 164). Ademais, tal ineficácia aplica-se aos adquirentes de imóveis residenciais ou comerciais, indistintamente, uma vez que não há ressalva nesse sentido. Nesse sentido: AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. GARANTIA REAL CONSTITUÍDA PELA INCORPORADORA FALIDA SOBRE IMÓVEL PARA, EM ADITAMENTO, RESGUARDAR CONTRATO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO. EXECUÇÃO. IMÓVEL PENHORADO PARA GARANTIA DO JUÍZO. MESMO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIRO. QUITAÇÃO. BOA-FÉ. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA PROCEDENTE. TRÂNSITO EM JULGADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Decidida integralmente a lide posta em juízo, com expressa e coerente indicação dos fundamentos em que se firmou a formação do livre convencimento motivado, não se cogita violação do art. 535 do CPC/73, ainda que rejeitados os embargos de declaração opostos. 2. '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). 3. O referido enunciado sumular pode ser aplicado ao agente financiador de construção de empreendimentos imobiliários ainda que não seja instituição financeira e não se trate daqueles contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação. 4. 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. No caso, deve o financiador tomar todas as cautelas necessárias antes da celebração do contrato ou, em caso de não cumprimento da avença, buscar outros meios judiciais cabíveis para alcançar o adimplemento do negócio jurídico garantido pela hipoteca. 5.

Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1432693/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/09/2016, DJe 06/10/2016) AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA, AJUIZADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, EM DEFESA DE ADQUIRENTES DE IMÓVEIS DADOS EM GARANTIA POR DÍVIDA DE TERCEIRO, NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. 1. Legitimidade ativa ad causam do Ministério Público. O parquet está legitimado a promover ação civil pública para a defesa dos interesses de mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, buscando o reconhecimento da nulidade de cláusula contratual autorizadora da constituição de hipoteca por dívida de terceiro (ENCOL), tendo em vista a relevância do interesse social de fiscalização da correta destinação dos recursos captados da poupança popular na edificação de unidades imobiliárias prometidas à venda. Precedentes. 1.1. O argumento que embasa a tese levantada no recurso especial (no sentido de que "as unidades imobiliárias são destinadas ao ramo de hotelaria, ou seja, foram adquiridas para fins de investimento, e não de moradia", razão pela qual inexistente relevância social apta a legitimar a atuação do parquet) não foi apreciado pelas instâncias ordinárias, não havendo sequer a oposição de embargos de declaração. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. 1.2. Ademais, para suplantar a cognição das instâncias ordinárias (as quais não noticiaram a existência de qualquer circunstância ou peculiaridade capaz de ensejar o afastamento da orientação jurisprudencial retrocitada), revelar-se-ia necessária a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. 2. Eficácia da hipoteca instituída pela construtora ou incorporadora de imóvel junto ao agente financeiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Tal garantia não prevalece em relação aos terceiros adquirentes do imóvel, os quais respondem tão-somente pelo pagamento dos respectivos débitos. Exegese cristalizada na Súmula 308/STJ. 2.1. Consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ. 2.2. Ademais, assim como ocorreu com a preliminar de ilegitimidade ativa ad causam, os óbices das Súmulas 7 do STJ, 282 e 356 do STF inviabilizam o processamento do reclamo, no bojo do qual foi aduzida peculiaridade fática não debatida na origem. 3. A suspensão determinada pelo artigo 543-C do CPC aos processos que cuidam de matéria repetitiva adstringe-se às causas que ainda não ascenderam aos tribunais superiores. Precedentes. 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1042609/GO, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 02/09/2014, DJe 17/09/2014) CIVIL E PROCESSUAL. PRIMEIRO RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO POR SER PREMATURO. INTERPOSIÇÃO ANTERIOR AO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. NÃO-EXAURIMENTO DA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE RENOVAÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL DADO EM HIPOTECA PELA CONSTRUTORA A AGENTE FINANCEIRO. QUITAÇÃO DO PREÇO PELO ADQUIRENTE. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. LIBERAÇÃO DO ÔNUS REAL. DEMANDA MOVIDA CONTRA A INCORPORADORA E O AGENTE FINANCIADOR. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. CPC, ART. 47. SÚMULA N. 308-STJ. DANOS MATERIAIS. PROVA DO PREJUÍZO INEXISTENTE. RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 7-STJ. PROVIMENTO PARCIAL DO SEGUNDO ESPECIAL. 1. Estando pendente o julgamento dos aclaratórios, é inoportuna a interposição do recurso especial, vez que

não houve o necessário exaurimento da instância. Precedentes do STJ. II. Deve o banco financiador, que detém a hipoteca, figurar no pólo passivo da lide, na condição de litisconsorte necessário, sob pena de tornar-se inexecúvel o julgado, que determinou a liberação do gravame. III. "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. IV. Desacolhidos os danos materiais pelas instâncias ordinárias, por ausência de efetiva demonstração dos prejuízos, a controvérsia recai no reexame fático, vedado ao STJ por força da Súmula n. 7. (REsp 625.091/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 09/02/2010, DJe 08/03/2010) EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. HIPOTECA INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO. DIVERGÊNCIA SUPERADA. ARESTOS PARADIGMAS. BASES FÁTICAS DIVERSAS. Pacificou-se na Segunda Seção não prevalecer, em relação aos compradores, a hipoteca instituída pela construtora ou incorporadora de imóvel junto ao agente financeiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Destarte, o adquirente da unidade habitacional responde, tão-somente, pelo pagamento do seu débito. Embargos de divergência rejeitados. (REsp 415.667/SP, Rel. Ministro Castro Filho, Segunda Seção, julgado em 26/05/2004, DJ 21/06/2004, p. 159) Assim, encontrando-se o aresto recorrido em sintonia com a jurisprudência desta Corte, imperiosa a incidência do enunciado 83/STJ. Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial. Publique-se. Brasília (DF), 1º de agosto de 2017.(REsp 1.682.229/PR, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 14/08/2017)

Ademais, não há falar em não aplicação da Súmula 308 do STJ se a parte autora é adquirente de boa-fé e cumpridora de suas obrigações contratuais junto à promitente vendedora - como ocorre neste caso -, tendo em vista que o fundamento do referido entendimento jurisprudencial é a segurança jurídica e a proteção ao adquirente de boa-fé, o qual não pode ser penalizado por débito contraído exclusivamente pela incorporadora junto à instituição financeira.

Nesse sentido, *verbis*

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA HIPOTECA. GRAVAME FIRMADO ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE. SÚMULA 308/STJ. 1. a teor do disposto na súmula 308 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". Precedentes deste tribunal e do STJ. 2. A Lei n.º 13.097/2015 deve estar em consonância com o entendimento há muito consolidado do Superior Tribunal de Justiça, respeitando os princípios da boa-fé e segurança jurídica. 3. Agravo de instrumento improvido. (TRF4, AG 5002995-19.2018.4.04.0000, QUARTA TURMA, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, juntado aos autos em 14/12/2018)

Cabe registrar que a CEF, ao conceder crédito à incorporadora para construção de empreendimento imobiliário, sabe que haverá a alienação de frações e/ou unidades autônomas a um sem-número de adquirentes, aos quais compete o pagamento por suas respectivas unidades, mas não por dívidas contraídas para a construção do empreendimento. Não é razoável, assim, inferir que os adquirentes de tais unidades tornem-se devedores hipotecários da instituição financeira em virtude de empréstimo contraído por terceiro e do qual não se beneficiaram.

É dizer, o consumidor adquirente do imóvel arcaria com a impossibilidade de obter a outorga da propriedade plena sobre o imóvel que adquiriu e cujo preço já pagou integralmente, enquanto que a credora hipotecária não suportaria prejuízo irreparável algum, porquanto eventual dívida remanesce e pode ser cobrada de diversas formas da construtora que a contraiu, afastando-se apenas a garantia real que se encontra em poder de terceiro de boa-fé.

Esta Corte, inclusive, já analisou caso semelhante ao dos autos, entendendo que "*Assim, uma vez que o agente financeiro optou pela constituição da garantia sobre imóveis que sabia que seriam destinados à comercialização, não tomando as cautelas necessárias antes da celebração do contrato, é desnecessário verificar a existência ou não de registro do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel*":

DIREITO ADMINISTRATIVO. IMÓVEL HIPOTECADO. TERCEIRO ADQUIRENTE. PAGAMENTO INTEGRAL DO DÉBITO PELO ADQUIRENTE. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. SÚMULA Nº 308 DO STJ. 1. Está pacificado o entendimento de que, quanto às hipotecas constituídas para garantir o empréstimo de valores destinados à construção, não há eficácia das mesmas em relação ao terceiro adquirente, inexigindo-se. Súmula 308 do STJ. 2. O adquirente de unidade habitacional somente é responsável pelo pagamento integral da dívida relativa aos imóveis que adquiriu, não podendo sofrer constrição patrimonial em razão do inadimplemento da empresa construtora perante o agente financiador do empreendimento. (TRF4, AC 5005074-36.2017.4.04.7200, Quarta Turma, Relator Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle, juntado aos autos em 03/10/2018)

É de se registrar, também, que ser o adquirente pessoa jurídica e o contrato não ser regido Sistema Financeiro da Habitação não afasta o entendimento supracitado, consoante posicionamento jurisprudencial.

Nesse sentido:

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado: "AÇÃO ORDINÁRIA. LIBERAÇÃO DE GRAVAME HIPOTECÁRIO. IMÓVEIS RECEBIDOS EM DAÇÃO EM PAGAMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. A proteção insculpida na Súmula nº 308 do STJ não se volta à pessoa jurídica, mas àquelas pessoas que adquirem um imóvel de construtora e não podem ter seu direito à moradia vulnerável por conta de garantia real prestada pela Construtora à CEF. Não se afigura razoável a aplicação da relativização do direito real de hipoteca à empresa, cujo objeto social inclui a

comercialização de imóveis, que recebeu imóveis em dação em pagamento. Tratando-se de ação em que não há condenação, devem ser observados os critérios previstos no art. 20, § 4º, do CPC, que autorizam sejam os honorários advocatícios fixados à apreciação equitativa do juiz. Mantidos os honorários advocatícios fixados em R\$ 5.000,00. Considerados a complexidade da causa, o trabalho desenvolvido pelo advogado e que 10% sobre o valor da causa (R\$ 472.685,00) representa valor excessivo." (e-STJ, fl. 186) Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega violação aos arts. 481 e 524 do CC e divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, que a hipoteca firmada pelo construtor em favor da instituição financeira é inoponível ao terceiro adquirente, independentemente de se tratar de **pessoa física ou jurídica**. É o relatório. Decido. O Tribunal de origem concluiu que o entendimento manifestado na **Súmula 308/STJ** não se aplica ao adquirente **pessoa jurídica** que tem por objeto social a comercialização de bens imóveis. **No entanto, a Súmula 308/STJ é peremptória 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", não tecendo qualquer ressalva quanto a adquirentes pessoas jurídicas. Aliás, o STJ já decidiu inclusive que o enunciado sumular não se limita a contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, ressaltando que o terceiro adquirente, que cumpre contrato de compra e venda, quitando o preço, não pode ser prejudicado por relação jurídica estabelecida entre financiador e construtor inadimplente, cabendo àquele acautelá-lo, em caso de não cumprimento da avença, buscar outros meios judiciais cabíveis para obter o adimplemento da obrigação garantida pelo pacto hipotecário. A propósito: "AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CANCELAMENTO DE **HIPOTECA**. GARANTIA REAL CONSTITUÍDA PELA INCORPORADORA FALIDA SOBRE IMÓVEL PARA, EM ADITAMENTO, RESGUARDAR CONTRATO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO. EXECUÇÃO. IMÓVEL PENHORADO PARA GARANTIA DO JUÍZO. MESMO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIRO. QUITAÇÃO. BOA-FÉ. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA PROCEDENTE. TRÂNSITO EM JULGADO. APLICAÇÃO DA **SÚMULA 308/STJ**. **AGRAVO INTERNO IMPROVIDO**. 1. Decidida integralmente a lide posta em juízo, com expressa e coerente indicação dos fundamentos em que se firmou a formação do livre convencimento motivado, não se cogita violação do art. 535 do CPC/73, ainda que rejeitados os embargos de declaração opostos. 2. "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). 3. O referido enunciado sumular pode ser aplicado ao agente financiador de construção de empreendimentos imobiliários ainda que não seja instituição financeira e não se trate daqueles contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação. 4. 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. No caso, deve o financiador tomar todas as cautelas necessárias antes da celebração do contrato ou, em caso de não cumprimento da avença, buscar outros meios judiciais cabíveis para alcançar o adimplemento do negócio jurídico garantido pela **hipoteca**. 5. **Agravo interno** a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1432693/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 06/10/2016) Dessarte, com fundamento na **Súmula 568/STJ**, merece**

reforma o acórdão recorrido, em virtude de seu dissenso com o entendimento do STJ. Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, c, do RISTJ, conheço do **agravo** para dar provimento ao recurso especial, a fim de determinar a remessa ao Tribunal de origem, a fim de que analise os pedidos de liberação dos gravames hipotecários à luz do entendimento do STJ. Publique-se. Brasília, 15 de maio de 2018. (AgInt no AREsp 825.383/RS Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJ 17/09/2018 - grifei)

ADMINISTRATIVO. SFH. EXCLUSÃO DE LITISCONSORTE. DESCONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA (SÚMULA 308/STJ). **PESSOA JURÍDICA.** DANOS MORAIS. **PESSOA JURÍDICA.** OUTORGA DE ESCRITURA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INCOMPETÊNCIA. - Não é possível dar provimento à apelação do litisconsorte excluído da lide por ilegitimidade ativa quando tal exclusão não é impugnada. - **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.** - **O fato de o adquirente se tratar de pessoa jurídica não tem o condão de alterar o entendimento aqui esposado, mormente porque a unidade imobiliária ora hipotecada é residencial.** - O dano moral sofrido pela **pessoa jurídica** só é configurado quando há ofensa a algum atributo relativo a direito de personalidade que seja extensível a elas. - **Improcede o pedido de indenização por danos materiais e lucros cessantes quando estes não foram provados pela **pessoa jurídica**.** - Os pedidos de adjudicação compulsória ou de outorga da escritura de compra e venda do imóvel se vinculam, unicamente, ao contrato particular entabulado entre a parte autora e a construtora, sem qualquer participação da CEF. Não havendo interesse da Caixa Econômica Federal, não subsiste a competência da Justiça Federal para processamento e julgamento do pedido. (TRF4, AC 5054941-50.2016.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relator RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, juntado aos autos em 12/06/2021)]

Portanto, entendo que deve ser mantida a sentença.

Honorários advocatícios recursais:

Em razão da sucumbência recursal, os honorários advocatícios sucumbenciais fixados na sentença (evento 143, SENT1), de responsabilidade das apelantes, restam fixados em 12%.

Conclusão:

- parcialmente conhecido o apelo da parte autora e, na parte conhecida, negado provimento ao recurso;
- negado provimento ao recurso da CEF.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por conhecer em parte da apelação de Bauer Tintas e Acessórios Ltda e, na parte conhecida, negar-lhe provimento, bem como por negar provimento à apelação da CEF.

Documento eletrônico assinado por **GERSON GODINHO DA COSTA, Juiz Federal Convocado**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40004180490v26** e do código CRC **04ef8dc3**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GERSON GODINHO DA COSTA

Data e Hora: 27/2/2024, às 18:45:28

5005026-23.2021.4.04.7205

40004180490.V26

Conferência de autenticidade emitida em 29/02/2024 00:10:02.



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 300, Gab. Des. Federal Roger Raupp Rios - 6º andar - Bairro:
Praia de Belas - CEP: 90010-395 - Fone: (51)3213-3277 - Email: groger@trf4.jus.br

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5005026-23.2021.4.04.7205/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGER RAUPP RIOS

APELANTE: BAUER TINTAS E ACESSORIOS LTDA (AUTOR)

APELANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (RÉU)

APELADO: OS MESMOS

EMENTA

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. GRAVAME FIRMADO ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA PERANTE O TERCEIRO ADQUIRENTE. SÚMULA Nº 308 DO STJ. PESSOA JURÍDICA

1. O pedido de outorga da escritura definitiva e adjudicação compulsória do imóvel diz respeito unicamente ao contrato particular de compra e venda firmado com a construtora, sem qualquer participação da Caixa Econômica Federal, sendo caso de extinção do feito, sem julgamento do mérito, com base no artigo 485, IV, do Código de Processo Civil.

2. Conforme jurisprudência consolidada pela 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", ainda que o adquirente se trate de pessoa jurídica.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, conhecer em parte da apelação de Bauer Tintas e Acessórios Ltda e, na parte conhecida, negar-lhe provimento, bem como por negar provimento à apelação da CEF, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 27 de fevereiro de 2024.

Documento eletrônico assinado por **GERSON GODINHO DA COSTA, Juiz Federal Convocado**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40004180491v5** e do código CRC **25bbeba4**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GERSON GODINHO DA COSTA

Data e Hora: 27/2/2024, às 18:28:27

5005026-23.2021.4.04.7205

40004180491.V5

Conferência de autenticidade emitida em 29/02/2024 00:10:02.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 20/02/2024 A
27/02/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5005026-23.2021.4.04.7205/SC

RELATOR: JUIZ FEDERAL GERSON GODINHO DA COSTA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

PROCURADOR(A): ELTON VENTURI

APELANTE: BAUER TINTAS E ACESSORIOS LTDA (AUTOR)
ADVOGADO(A): JOICE MARÍLIA FLORÊNCIO (OAB SC033055)

APELANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (RÉU)
ADVOGADO(A): JESIEL DA SILVA (OAB SC048461)

APELADO: OS MESMOS

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 20/02/2024, às 00:00, a 27/02/2024, às 16:00, na sequência 49, disponibilizada no DE de 06/02/2024.

Certifico que a 3ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 3ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, CONHECER EM PARTE DA APELAÇÃO DE BAUER TINTAS E ACESSÓRIOS LTDA E, NA PARTE CONHECIDA, NEGAR-LHE PROVIMENTO, BEM COMO POR NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO DA CEF.

RELATOR DO ACÓRDÃO: JUIZ FEDERAL GERSON GODINHO DA COSTA

VOTANTE: JUIZ FEDERAL GERSON GODINHO DA COSTA

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO
Secretário

Conferência de autenticidade emitida em 29/02/2024 00:10:02.