



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1992417 - AL (2022/0079795-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CASA ESCOLA MONTESSORIANA LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : NATÁLIA TENORIO FIREMAN CAMELO - AL008809
MARINA RABELO VIEIRA DE MELO - AL010099B
VINÍCIUS LAMENHA LINS PINHEIRO - AL011580
AGRAVADO : MD AL LIFE CONSTRUÇOES SPE LTDA
ADVOGADOS : IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
JULIA NASCIMENTO OLIVEIRA - PE055481
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019387

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. HIPOTECA. IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO ADQUIRIDO COM RECURSOS ORIUNDOS DO SFH. SÚMULA N. 308/STJ. APLICABILIDADE.

1. Nos termos da 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.
2. "O fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ." (AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 15/8/2024.) Agravo interno 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, em sessão virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de outubro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1992417 - AL (2022/0079795-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CASA ESCOLA MONTESSORIANA LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : NATÁLIA TENORIO FIREMAN CAMELO - AL008809
MARINA RABELO VIEIRA DE MELO - AL010099B
VINÍCIUS LAMENHA LINS PINHEIRO - AL011580
AGRAVADO : MD AL LIFE CONSTRUÇOES SPE LTDA
ADVOGADOS : IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
JULIA NASCIMENTO OLIVEIRA - PE055481
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019387

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. HIPOTECA. IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO ADQUIRIDO COM RECURSOS ORIUNDOS DO SFH. SÚMULA N. 308/STJ. APLICABILIDADE.

1. Nos termos da 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.
2. "O fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ." (AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 15/8/2024.) Agravo interno provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CASA ESCOLA MONTESSORIANA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO assim ementado (fls. 374-375):

DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE REGISTRO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE COM BASE NA SÚMULA 308 DO STJ. SITUAÇÃO FÁTICA DIVERSA DA VERIFICADA NOS AUTOS. VALIDADE DA HIPOTECA INSTITUÍDA EM FAVOR DA CEF POR SER ANTERIOR À PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Apelação interposta pelo particular contra sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Federal da SJ/AL, que julgou improcedente pedido de obrigação de fazer, tendo como objeto a pretensão em conseguir tutela jurisdicional para amparar direito a registro definitivo de propriedade da parte autora sobre imóvel residencial adquirido e integralmente quitado, nos termos da cláusula 12ª do contrato celebrado entre a Apelante e a Construtora Moura Dubeux.

2. Promessa de compra e venda entre a pessoa jurídica autora e a construtora celebrada muito após a constituição da hipoteca sobre o imóvel e averbação da referida garantia real no cartório de registro de imóveis.

3. Permitir que o devedor de obrigação garantida por hipoteca possa frustrar a satisfação desta(ou a garantia) através de mero pacto ou contrato firmado posteriormente com terceiro, em prejuízo do credor antecedente, implicaria desprestigiando todas regras e princípios gerais do direito, a qual estabelece, dentre aqueles que possuem direitos de natureza idêntica, a prioridade/preferência àquele que o adquiriu com antecedência, desde que devidamente registrado e com a publicidade necessária (que é assegurada pelo registro).

4. Diante das circunstâncias do caso concreto, garantir a eficácia de negócio jurídico celebrado sobre imóvel previamente comprometido com a satisfação de obrigação e cuja existência era de conhecimento do segundo contratante - que inclusive aquiesceu com a condição de garantia do imóvel ao financiamento realizado pelo vendedor - em prejuízo do credor antecedente (que possuía título previamente inscrito no registro público, na matrícula do imóvel) é fazer tábula rasa dos princípios da boa fé que rege a economia dos negócios jurídicos.

5. Os próprios precedentes jurisprudenciais que motivaram a edição da Súmula 308 do STJ se referem a situação fática bastante diversa da verificada nestes autos.

6. Majoração da verba sucumbencial em mais 1% (um por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

7. Apelação improvida.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial da agravante nos termos da seguinte ementa (fl. 554):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. HIPOTECA. IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO ADQUIRIDO COM RECURSOS ORIUNDOS DO SFH. SÚMULA N. 308/STJ. INAPLICABILIDADE. ACÓRDÃO MANTIDO.

RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Embargos de declaração rejeitados (fls. 592-596).

Nas razões do agravo interno, aduz a agravante a aplicabilidade da Súmula 308 do STJ ao caso dos autos.

Sustenta, outrossim, que há julgados desta Corte aplicando a Súmula n. 308 do STJ em casos em que o imóvel não foi adquirido pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

As agravadas apresentaram impugnação às fls. 631-643 e 644-651.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A irresignação comporta provimento.

Discute-se nos autos se, nos termos da Súmula n. 308 do STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda, teria eficácia perante os adquirentes de imóvel não inserido no Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

No caso dos autos, o Tribunal de origem afastou a incidência da Súmula 308/STJ sob os seguintes argumentos (fl. 370)

Eis que, nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça houve por bem editar, em 2004, o enunciado nº 308 de sua súmula de jurisprudência, estendendo ainda mais o entendimento adotado anteriormente, ao estabelecer:

"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".

Rogando todas as vênias possíveis, entendo que esta interpretação não encontra respaldo no sistema estabelecido pelo Código Civil. Qualquer sistema minimamente comprometido com a segurança jurídica e a justiça não pode deixar de assegurar, dentre aqueles que possuem direitos de idêntica natureza (real), a preferência àquele que o adquiriu com antecedência, desde que devidamente registrado e com a publicidade necessária (que é assegurada pelo registro). Permitir que o devedor de obrigação garantida por hipoteca possa levantar a eficácia de tal garantia mediante a simples celebração de promessa de

compra e venda celebrada posteriormente à hipoteca é tornar letra morta o instituto da hipoteca e as disposições do Código Civil que tratam de suas garantias".

Como se vê, o acórdão recorrido 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.

Observa-se, ainda, que, de acordo com a atual jurisprudência, o "fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ" (AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024).

No mesmo sentido, cito:

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.

(AgInt no REsp n. 2.129.038/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 13/9/2024.)

Assim, "não se admitir que o financiamento bancário com garantia de hipoteca, sob qualquer forma de contratação, impeça que o adquirente da unidade imobiliária quitada tenha acesso à escritura pública do imóvel, à transferência do bem para seu nome e à baixa da hipoteca" (AgInt no REsp n. 1.935.088/PB, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021, DJe de 22/4/2022).

A intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado. (REsp n. 1.576.164/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe de 23/5/2019.)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 554-557 e, em novo julgamento, dar provimento ao recurso especial.

Invertam-se os ônus da sucumbência.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

Aglnt nos EDcl no REsp 1.992.417 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0079795-0

Número de Origem:

Sessão Virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024

Relator do Aglnt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CASA ESCOLA MONTESSORIANA LTDA - EMPRESA DE
PEQUENO PORTE

ADVOGADOS : NATÁLIA TENORIO FIREMAN CAMELO - AL008809
MARINA RABELO VIEIRA DE MELO - AL010099B
VINÍCIUS LAMENHA LINS PINHEIRO - AL011580

RECORRIDO : MD AL LIFE CONSTRUÇOES SPE LTDA
ADVOGADOS : IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
JULIA NASCIMENTO OLIVEIRA - PE055481

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019387

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CASA ESCOLA MONTESSORIANA LTDA - EMPRESA DE PEQUENO
PORTE

ADVOGADOS : NATÁLIA TENORIO FIREMAN CAMELO - AL008809

MARINA RABELO VIEIRA DE MELO - AL010099B
VINÍCIUS LAMENHA LINS PINHEIRO - AL011580
AGRAVADO : MD AL LIFE CONSTRUÇOES SPE LTDA
ADVOGADOS: IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
JULIA NASCIMENTO OLIVEIRA - PE055481
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS: AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019387

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). NATÁLIA TENORIO FIREMAN CAMELO, pela parte: AGRAVANTE: CASA ESCOLA MONTESSORIANA LTDA.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2024