

RECURSO ESPECIAL Nº 1.352.341 - PR (2012/0233796-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E OUTROS
ADVOGADOS : ALBERTO BOHNEN FILHO - RS028150
ALICE SCHWAMBACH E OUTRO(S) - RS030224
RECORRIDO : ÁBACO INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCO TÚLIO MACHADO - PR025299
RAQUEL CELONI DOMBROSKI - PR036361
LILIAN TAVARES DA SILVA - PR037439
INTERES. : DE BONA CONSTRUÇOES CIVIS LTDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado (fl. 248):

"ADMINISTRATIVO E CIVIL. EMBARGOS INFRINGENTES. HIPOTECA SOBRE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO. TERCEIROS ADQUIRENTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. CANCELAMENTO DA GARANTIA. SÚMULA N.º 308 DO STJ.

1. Afastada a alegação de simulação de negócio jurídico, correto o reconhecimento da nulidade da hipoteca sobre o imóvel gravado, uma vez que é entendimento pacificado na jurisprudência que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia em relação ao adquirente da unidade habitacional, nos casos em que a hipoteca foi constituída especificamente para garantir o empréstimo de recursos destinados à construção por empresa do ramo, para posterior revenda de unidades habitacionais a terceiros.

2. Aplicação da Súmula n. 308/STJ."

Os embargos de declaração manejados foram rejeitados (acórdão de fls. 258/272).

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação do art. 535 do CPC/73; dos arts. 147, inciso II, 530, inciso I, 531, 676, 677, 856, incisos I e IV, e 755, todos do CC/16; art. 1.419 do CC/02; art. 252 da Lei n.º 6.015/73; e Súmula n. 308/STJ, além da divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, que (a) o v. acórdão estadual padeceria de omissão quanto à natureza não residencial do bem, (b) a Súmula 308/STJ não abrangeria a venda de imóvel comercial; (c) referido enunciado também não incidiria quando a hipoteca é anterior à venda do imóvel; (d) o direito de sequência teria

sido exercido antes do cancelamento da hipoteca.

Apresentadas contrarrazões às fls. 295/305.

É o relatório. Passo a decidir.

Inicialmente, rejeita-se a alegada violação do art. 535 do CPC/73, uma vez que o eg. Tribunal regional analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, dando-lhes robusta e devida fundamentação. Com efeito, é uníssona a jurisprudência desta eg. Corte no sentido de que o magistrado não está obrigado a responder a todos os argumentos apresentados pelos litigantes, desde que aprecie a lide em sua inteireza, com suficiente fundamentação. Nesse sentido, destacam-se:

"AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO MONITÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS RÉUS-EMBARGANTES.

(...)

2. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, à míngua de qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973.

(...)

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 362.110/RJ, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe de 23/03/2017 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973 (CORRESPONDENTE AO ART. 1.022 DO CPC/2015). DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973, correspondente ao art.1.022 do CPC/2015, quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 988.556/MS, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe de 17/03/2017 - grifou-se)

Noutro giro, o recurso merece provimento quanto às ofensas dos arts. arts. 147, inciso II, 530, inciso I, 531, 676, 677, 856, incisos I e IV, e 755, todos do CC/16; art. 1.419 do CC/02; art. 252 da Lei n.º 6.015/73; e quanto à divergência jurisprudencial

subjacente à Súmula 308/STJ. Sob as alegadas violações, a recorrente sustenta ser válida a hipoteca concedida pela construtora ao agente financeiro, ora recorrente, porquanto referido enunciado pressupõe que o imóvel seja residencial e que os recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação. Afirma que, no presente caso, não estariam presentes tais pressupostos.

O eg. TRF 4ª Região, por seu turno, assentou que a Súmula n. 308/STJ não distingue a natureza do imóvel, de modo que a hipoteca seria inválida ainda que se tratasse de bem comercial. Á título elucidativo, colacionam-se os seguintes excertos do v. acórdão regional:

"Quanto à alegação inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ por se tratar de sala comercial e garagem, é mister considerar que a garantia dada pela construtora ao firmar o contrato de mútuo com a instituição financeira incide originalmente sobre um terreno. Ora, é claro que a proteção conferida pela referida Súmula ao adquirente do imóvel também se estende às unidades comerciais e garagens construídas no terreno, caso contrário, o banco mutuante receberia uma 'supergarantia' consistente no valor agregado pelas obras, fruto do financiamento, realizadas no terreno. Outrossim, a própria Súmula não distingue o tipo de imóvel a que se refere." (fl. 260)

Com efeito, a orientação do v. acórdão vergastado está em confronto com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual não se aplica a Súmula 308/STJ nas hipóteses de contratos de aquisição de imóveis comerciais, sendo insuficiente a boa-fé do adquirente para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial. A propósito, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. IMÓVEL COMERCIAL.

INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. INSCRIÇÃO DA HIPOTECA E REGISTRO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Esta Corte possui jurisprudência no sentido de não ser aplicável a Súmula 308/STJ nas hipóteses envolvendo contratos de aquisição de imóveis comerciais, portanto não submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

2. 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.

3. *Ultrapassar os fundamentos do acórdão acerca da inscrição e o registro da hipoteca demandaria a análise do contexto fático-probatório dos autos, providência, todavia, incabível, a atrair a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

4. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1290882/RJ, Rel. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES** (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 14/08/2018, DJe 23/08/2018, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*

2. *É inaplicável o teor da Súmula nº 308/STJ nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. Precedentes.*

3. *Agravo interno não provido."*

(AgInt no REsp 1613516/GO, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 29/11/2017, g.n.)

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso especial para manter a hipoteca firmada com a construtora.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator