



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002604-73.2024.4.04.7107/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

RELATÓRIO

Trata-se de apelação em face de sentença proferida em ação do procedimento comum, na qual se discutiu sobre a baixa de gravame que onera imóvel da apelada.

A sentença julgou procedente a ação, nos seguintes termos (evento 67, SENT1):

*(...) ANTE O EXPOSTO, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para **determinar** o cumprimento da obrigação de fazer, pelos demandados, no sentido de promoverem o levantamento/cancelamento da hipoteca registrada na matrícula nº 97.262 (Av. 1/97.262) perante o Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, de Caxias do Sul – RS, nos termos da fundamentação.*

Condeno a parte ré (COENPOC e CAIXA) ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios devidos ao patrono da parte autora, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa (evento 7, EMENDAINIC1), a ser atualizado pelo IPCA-E a contar da data do ajuizamento da ação (artigo 85, § 2º, do CPC). Cada réu ficará responsável pelo pagamento de 50% do valor da sucumbência. A execução da verba sucumbencial ficará suspensa em relação à ré Coenpoc Construções Ltda., em face do benefício da gratuidade da justiça a ela anteriormente deferido (evento 38, DESPADEC1).(...)

Apela a parte ré (evento 75, APELAÇÃO1) alegando que:

(a) a hipoteca em favor da Caixa está devidamente averbada na matrícula do imóvel (Av. 1/97.262 RI 2ª Zona de Caxias do Sul/RS – apto. 601) desde 25/03/2015;

(b) a empresa Demore Assessoria Empresarial Ltda., ora apelada, alega que firmou um instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel sub judice com a construtora COENPOC Construções Ltda. em 01/09/20214, todavia não fez prova dessa data nem efetuou a averbação do referido instrumento no registro imobiliário;

(c) a súmula 308 do STJ é inaplicável aos casos de promitentes adquirentes pessoas jurídicas;

(d) a pessoa jurídica não pode ser tratada da mesma forma que a pessoa física. A empresa possui estrutura e atua no mercado com muito mais condições.

(e) descabe a condenação da Caixa nos ônus da sucumbência, por não ter dado causa à demanda e ter agido de boa-fé.

Pede, assim, o provimento da apelação para reformar a sentença.

Foram apresentadas contrarrazões (evento 80, CONTRAZAP1).

O processo foi incluído em pauta.

É o relatório.

VOTO

Examinando os autos e as alegações das partes, entendo que merece prosperar a apelação.

Embora o fundamentado pela sentença e sem desconhecer a existência de julgados em sentido contrário, entendo que a finalidade da proteção consolidada na Súmula 308 do STJ não seria favorecer a atividade empresarial ou especulativa, mas destina-se precipuamente às pessoas que adquirem um imóvel de construtora como consumidor final e não podem ter seu direito à propriedade ou moradia ameaçado por conta da hipoteca prestada pela construtora perante o agente financeiro.

Nesse sentido, cito os seguintes precedentes desta Corte (grifei):

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. IMÓVEL HIPOTECADO. INVESTIDOR IMOBILIÁRIO. SÚMULA Nº 308 DO STJ. NÃO APLICABILIDADE. 1. A finalidade da proteção consolidada na Súmula nº 308 do STJ não visa favorecer à pessoa jurídica e/ou pessoa física no exercício de atividade rentável. 2. A Súmula 308 destina-se precipuamente às pessoas que adquirem um imóvel de construtora como consumidor final e não podem ter seu direito à moradia ameaçado por conta da hipoteca prestada pela construtora perante o agente financeiro. 3. Não se afigura razoável a aplicação da relativização do direito real de hipoteca à pessoa física, cujo objetivo inclui a comercialização de imóveis, em decorrência de sua atividade de investidor. (TRF4, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5031268-77.2020.4.04.7100, 4ª Turma, Desembargador Federal LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 25/09/2024)

DIREITO BANCÁRIO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. IMOBILIÁRIO. HIPOTECA. ATIVIDADE EMPRESARIAL. SÚMULA 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE. A finalidade da proteção consolidada na Súmula 308 do STJ não visa o favorecimento de pessoa, física ou jurídica, no exercício da atividade empresarial, mas destina-se precipuamente às pessoas que adquirem um imóvel como consumidor final, pois não devem ter seu direito à propriedade ou moradia ameaçado por

conta da hipoteca prestada pela construtora perante o agente financeiro. (TRF4, AG 5046399-86.2019.4.04.0000, 3ª Turma, Relator ROGERIO FAVRETO, julgado em 22/09/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIBERAÇÃO DE GRAVAME HIPOTECÁRIO. IMÓVEL HIPOTECADO PELA CONSTRUTORA EM FAVOR DO AGENTE FINANCEIRO. IMÓVEL RECEBIDO POR EMPRESA. SÚMULA 308. INAPLICABILIDADE. 1. A finalidade da proteção consolidada na Súmula nº 308 do STJ não visa favorecer a atividade empresarial ou especulativa, mas destina-se precipuamente às pessoas que adquirem um imóvel de construtora como consumidor final e não podem ter seu direito à propriedade ou moradia ameaçado por conta da hipoteca prestada pela construtora perante o agente financeiro. 2. Agravo de instrumento improvido. (TRF4, AG 5034394-32.2019.4.04.0000, 4ª Turma, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, julgado em 29/01/2020)

CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. LIBERAÇÃO DE HIPOTECA. ATIVIDADE EMPRESARIAL. SÚMULA 308 DO STJ. PESSOA JURÍDICA. INAPLICABILIDADE. TERCEIROS INTERESSADOS. AJUIZAMENTO DE AÇÃO ESPECÍFICA. 1. A finalidade da proteção consolidada na Súmula nº 308 do STJ não visa favorecer à pessoa jurídica no exercício da atividade empresarial, mas destina-se precipuamente às pessoas que adquirem um imóvel de construtora como consumidor final e não podem ter seu direito à propriedade ou moradia ameaçado por conta da hipoteca prestada pela construtora perante o agente financeiro. (AC nº 5071362-09.2016.4.04.7100/RS, julgado em 17 de julho de 2018)

Assim, considerando que a situação concreta não envolve aquisição de imóvel por consumidor final para residência própria, mas sim de imóvel adquirido por pessoa jurídica, entendo ser incabível ao autor a aplicação do entendimento trazido pela Súmula 308 do STJ.

Além disso, entendo que ambas as partes deveriam ter levado a registro os respectivos negócios jurídicos que haviam celebrado: o autor, quanto à promessa de compra e venda feita por instrumento particular; o agente financeiro, quanto à garantia real constituída sobre o imóvel.

O autor, entretanto, não adotou essa providência no caso concreto, não havendo notícia de que aquele contrato de promessa de compra e venda de 2014 tenha sido levado a registro. Em tal contrato, inclusive, sequer consta firma reconhecida dos contratantes. Dessa forma, não vejo como poderia o autor, posteriormente, opor o contrato particular contra o agente financeiro, principalmente porque para que tivesse essa garantia deveria tê-los averbado junto ao ofício imobiliário competente, quando então teria eficácia contra terceiros. Se isso não foi feito, não vejo como reconhecer o direito do autor no caso concreto, pois somente em situações específicas e devidamente demonstradas nos autos poderia obter a proteção legal frente ao agente financeiro e titular da garantia real, com a proteção conferida pelo entendimento da Súmula 308 do STJ.

Nesse contexto, **estou votando pelo provimento da apelação da CEF**, a fim de reformar a sentença e julgar improcedente a ação de origem.

Honorários advocatícios

Reformada a sentença e invertida a sucumbência na ação, resta invertida, igualmente, a condenação em honorários advocatícios, de forma que condeno o autor ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos procuradores dos réus, no mesmo patamar já fixado pela sentença.

Diante do provimento do recurso, não há que se falar em honorários advocatícios decorrentes de sucumbência recursal.

Dispositivo

Ante o exposto, **voto por dar provimento à apelação**, nos termos da fundamentação.

Documento eletrônico assinado por **CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, Desembargador Federal**, 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 **40005124995v14** e do código CRC **ddd083fd**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

Data e Hora: 24/06/2025, às 19:38:09

5002604-73.2024.4.04.7107

40005124995.V14

Conferência de autenticidade emitida em 25/06/2025 02:30:17.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002604-73.2024.4.04.7107/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. HIPOTECA SOBRE IMÓVEL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ. PESSOA JURÍDICA. IMÓVEL ADQUIRIDO PARA ATIVIDADE EMPRESARIAL. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelação contra sentença que julgou procedente ação de procedimento comum para determinar o cancelamento de hipoteca registrada em imóvel da apelada, condenando os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste em saber se é aplicável a proteção da Súmula 308 do STJ ao caso de imóvel adquirido por pessoa jurídica para atividade empresarial.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. A finalidade da proteção consolidada na Súmula 308 do STJ não seria favorecer a atividade empresarial ou especulativa, mas destina-se precipuamente às pessoas que adquirem um imóvel de construtora como consumidor final e não podem ter seu direito à propriedade ou moradia ameaçado por conta da hipoteca prestada pela construtora perante o agente financeiro.

4. O autor não comprovou o registro da promessa de compra e venda do imóvel, instrumento particular firmado com a construtora, o que impede a oponibilidade do contrato perante terceiros, especialmente o agente financeiro titular da hipoteca, nos termos do ordenamento jurídico imobiliário.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

5. Provimento da apelação para reformar a sentença e julgar improcedente a ação, invertendo a sucumbência e condenando o autor ao pagamento de honorários advocatícios nos mesmos termos da sentença.

Tese de julgamento: 1. A proteção da Súmula 308 do STJ não se aplica a pessoa jurídica que adquire imóvel para atividade empresarial, sendo incabível a liberação do gravame hipotecário nestes casos.

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, dar provimento à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 24 de junho de 2025.

Documento eletrônico assinado por **CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, Desembargador Federal**, 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 **40005124996v5** e do código CRC **fcda733b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

Data e Hora: 24/06/2025, às 19:38:09

Conferência de autenticidade emitida em 25/06/2025 02:30:17.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO PRESENCIAL DE
24/06/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002604-73.2024.4.04.7107/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

PROCURADOR(A): MARCUS VINICIUS AGUIAR MACEDO

SUSTENTAÇÃO ORAL POR VIDEOCONFERÊNCIA: ÁLVARO SÉRGIO WEILER JÚNIOR POR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Presencial do dia
24/06/2025, na sequência 8, disponibilizada no DE de 11/06/2025.

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

A 3ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO À
APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL
JUNIOR

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGER RAUPP RIOS

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO
Secretário

Conferência de autenticidade emitida em 25/06/2025 02:30:17.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas