



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO
PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
2ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5025166-84.2024.4.03.0000
RELATOR: Gab. 04 - DES. FED. ALESSANDRO DIAFERIA
AGRAVANTE: FRANCO OLIVEIRA COCUZZA, INEZ SINIAUSKAS COCUZZA
Advogado do(a) AGRAVANTE: JOAO CESAR CACERES - SP162393-A
AGRAVADO: GAFISA S/A., CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Advogado do(a) AGRAVADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213-A
OUTROS PARTICIPANTES:

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
2ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5025166-84.2024.4.03.0000
RELATOR: Gab. 04 - DES. FED. ALESSANDRO DIAFERIA
AGRAVANTE: FRANCO OLIVEIRA COCUZZA, INEZ SINIAUSKAS COCUZZA
Advogado do(a) AGRAVANTE: JOAO CESAR CACERES - SP162393-A
AGRAVADO: GAFISA S/A., CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Advogado do(a) AGRAVADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213-A
OUTROS PARTICIPANTES:

RELATÓRIO

**O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR FEDERAL
ALESSANDRO DIAFERIA (Relator):**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por FRANCO OLIVEIRA COCUZZA e INEZ SINIAUSSKAS COCUZZA em face de decisão que indeferiu o cancelamento da hipoteca que recai sobre o imóvel matriculado sob o número 187.379, junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, sob pena de multa diária.

Alega a parte agravante que adquiriu da Gafisa S.A., em 2016, a sala comercial 1.610 — matrícula 187.379, localizada no edifício “Alpha Green Business Tower”, situado na Avenida Cauaxi, n.º 293, Alphaville — Centro Industrial e Empresarial, Barueri—SP, cuja quitação ocorreu em maio de 2021, sendo que o imóvel, entretanto, permanece gravado por hipoteca constituída entre as agravadas — construtora e agente hipotecário — lastreada em operação de crédito contratada entre estas e, assim, a parte agravante está sendo prejudicada pela garantia gravada no imóvel (ID 303683925).

Indeferida a tutela recursal (ID 310139113).

Em contrarrazões, a CEF (ID 310500488) e a GAFISA S/A (ID 312883557) pugnam pela manutenção da r. decisão agravada.

É o relatório.

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
2ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5025166-84.2024.4.03.0000

RELATOR: Gab. 04 - DES. FED. ALESSANDRO DIAFERIA

AGRAVANTE: FRANCO OLIVEIRA COCUZZA, INEZ SINIAUSKAS COCUZZA

Advogado do(a) AGRAVANTE: JOAO CESAR CACERES - SP162393-A

AGRAVADO: GAFISA S/A., CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Advogado do(a) AGRAVADO: THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213-A

OUTROS PARTICIPANTES:

**O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR FEDERAL
ALESSANDRO DIAFERIA (Relator):**

A r. decisão que indeferiu o pedido de tutela recursal foi proferida em 12/12/2024.

Verifico que, no presente caso, nenhuma das partes trouxe à consideração deste Relator qualquer argumento apto a alterar o entendimento já manifestado anteriormente.

Desse modo, transcrevo os fundamentos da referida decisão:

(...)

“Decido.

Sobre a questão há de se ressaltar que contrato é um negócio jurídico bilateral, consumando-se pelo acordo de vontades com o fim de criar, modificar ou extinguir direitos, gerando obrigações aos envolvidos; ou seja, o contrato estabelece relação jurídica entre credor e devedor, podendo aquele exigir o cumprimento da prestação por este assumida.

No caso em análise, a parte autora, ora agravante, celebrou, em 22/11/2016, contrato de compromisso de compra e venda e outras avenças, com a GAFISA S.A., referente à sala comercial 1.610 – matrícula 187.379, localizada no edifício “Alpha Green Business Tower”, situado na Avenida Cauaxi, n.º 293, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri–SP, pelo valor de R\$ 264.125,50, sendo R\$ 127.625,20 pagos no ato, R\$ 50.000,00 pagos em 22/12/2016, R\$ 8.000,00, em 4 parcelas, vencendo-se a primeira em 10/01/2017, R\$ 78.000,00, pagos em 10/05/2017 e R\$ 500,00, com vencimento em 01/12/2019 (ID 303684457).

Constou, no item 6.4 do referido contrato, a existência de hipoteca que grava o imóvel, comprometendo-se a parte agravante a respeitar a respectiva garantia, que foi oferecida pela construtora à Caixa Econômica Federal (CEF), para possibilitar a construção do empreendimento, verbis:

“6.4 – Liberação das garantias. Tendo em vista a contratação referida neste contrato, o comprador se compromete a respeitar as garantias que a GAFISA constituiu sobre a unidade autônoma para obter recursos destinados à construção do edifício, garantias essas que subsistirão tal como forem constituídas pela GAFISA, que exhibirá o cancelamento do registro da aludida garantia até o final do último mês do trimestre seguinte ao mês aprazado para resgate final do financiamento contratado com a entidade financiadora, ou do trimestre seguinte ao mês do pagamento integral do preço pelo comprador, valendo como determinante do início da contagem do trimestre, dentre os eventos acima, o que por último se verificar”.

Consoante matrícula imobiliária apresentada, o imóvel encontra-se registrado sob n.º 187.379 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri (ID 303684456).

Observa-se que a hipoteca foi constituída em favor da CEF, em 30/04/2013, para garantia do financiamento destinado à construção do empreendimento (averbação nº 1).

Ainda, conforme registro n.º 31, de 23/06/2022, foi lavrada escritura pública de compra e venda, em 24/08/2022, por meio da qual a GAFISA vendeu o imóvel à parte agravante.

Em maio de 2021, a parte agravante pagou a última parcela do imóvel em questão, razão pela qual a construtora emitiu termo de quitação, em 10/05/2021, declarando que se encontra quitado o preço ajustado no contrato de compromisso de compra e venda (ID 303684453)

É certo que o C. Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n.º 308, reconhecendo a ineficácia da hipoteca constituída entre a construtora e o agente financeiro perante os adquirentes do imóvel:

“Súmula 308. 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”.

Todavia, conforme julgados da própria Corte Superior, tal Súmula se aplica apenas aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, não incidindo em casos de imóveis comerciais.

Confiram-se, nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante 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.

2. É válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1702163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 06/11/2019).

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 de 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).

Não obstante, a hipoteca foi instituída anteriormente à celebração do compromisso de compra e venda, no qual constou cláusula expressa, cientificando a parte agravante sobre a existência do gravame e a necessidade de respeitar a respetiva garantia.

Em face de tais considerações, nesse juízo de cognição sumária, não merece reparos a decisão impugnada.

Ante o exposto, indefiro o pedido de efeito suspensivo.”

Ausentes quaisquer motivos para a alteração do julgado mencionado acima, que bem examinou a matéria, é de rigor a manutenção integral da r. decisão.

É certo que o C. Superior Tribunal de Justiça estabeleceu a Súmula n.º 308, determinando que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os compradores do imóvel. Entretanto, de acordo com decisões da própria Corte, essa Súmula se restringe aos contratos celebrados no contexto do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não sendo aplicável a imóveis comerciais.

Por fim, providencie a Subsecretaria as anotações necessárias para constar nos autos o nome da procuradora da Caixa Econômica Federal, Dr. Marina Emília Baruffi Valente, OAB/SP n.º 109.631, nos termos da procuração juntada (ID 314324206 dos autos de origem).

Diante do exposto, **nego provimento ao agravo de instrumento.**

É o voto.

Autos: **AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5025166-84.2024.4.03.0000**

Requerente: **FRANCO OLIVEIRA COCUZZA e outros**

Requerido: **GAFISA S/A. e outros**

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. IMÓVEL COMERCIAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel constituída entre a construtora e o

agente financeiro.

II. Questão em Discussão

2. As questões em discussão consistem em saber se:

- (i) a hipoteca constituída entre a construtora e o agente financeiro pode ser afastada em favor dos adquirentes do imóvel;
- (ii) a Súmula 308 do STJ se aplica à hipótese de imóvel comercial;
- (iii) há fundamento legal para determinar o cancelamento da hipoteca, independentemente da quitação do preço da unidade.

III. Razões de Decidir

3. A hipoteca foi regularmente constituída em favor do agente financeiro antes da celebração do compromisso de compra e venda, com cláusula expressa no contrato prevendo a necessidade de sua manutenção até a quitação do financiamento do empreendimento.

4. A Súmula 308/STJ, que determina a ineficácia da hipoteca perante adquirentes de imóvel, é aplicável apenas a contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não se estendendo a imóveis comerciais.

5. Precedentes do STJ reafirmam a validade da hipoteca constituída entre a construtora e o agente financeiro quando o imóvel objeto da compra e venda não está submetido ao regime do SFH.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Tese de Julgamento:

“1. A Súmula 308/STJ não se aplica à aquisição de imóveis comerciais, limitando-se a contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.”

“2. A hipoteca regularmente constituída entre a construtora e o agente financeiro, quando expressamente prevista no contrato de compra e venda, deve ser respeitada pelo adquirente.”

Jurisprudência Relevante Citada:

STJ, AgInt no REsp 1702163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 06/11/2019; STJ 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Segunda Turma decidiu, por unanimidade, negar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

ALESSANDRO DIAFERIA
Desembargador Federal