



Caixa Econômica é proibida pelo STJ de penhorar imóvel

Banco não pode executar penhora de imóvel comprado por terceiro com boa-fé. O entendimento é da 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. A Turma proibiu a Caixa Econômica Federal de penhorar um imóvel.

A CEF recorreu ao STJ contra a decisão da Justiça Federal em Brasília. A primeira e a segunda instâncias admitiram que o terceiro prejudicado entrasse com ação de Embargos de Terceiro para se livrar da penhora. O relator do processo, ministro João Otávio de Noronha, negou o recurso com base em duas súmulas da Corte — 84 e 308.

A súmula 308 do STJ define que a hipoteca formada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa da compra ou venda, não tem eficácia em relação a quem adquiriu o imóvel. A Súmula 84 diz que é admissível a oposição de Embargos de Terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda do imóvel ainda que desprovido de registro.

Leia o voto:

RECURSO ESPECIAL Nº 558.364 – GO (2003?0102244-0)

RELATOR: MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

RECORRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

ADVOGADO: ADRIANA SOUSA DE OLIVEIRA E OUTROS

RECORRIDO: ARTÊMIO VIEIRA DA ROCHA

ADVOGADO: PAULO ANDRE DE ALBUQUERQUE

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Interpõe a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL recurso especial fundado nas alíneas “a” e “c” da norma autorizadora, contra acórdão proferido pela Quinta Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região e assim ementado:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ADMISSIBILIDADE. GARANTIA HIPOTECÁRIA DE FINANCIAMENTO. TERCEIROS DE BOA-FÉ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.



1. A jurisprudência tem entendido que é admissível a ação de embargos de terceiro como instrumento processual adequado para que o promissário-comprador de unidade financiada possa livrar-se de penhora incidente sobre o imóvel por ele adquirido de boa-fé.

2. Os efeitos da hipoteca resultante de financiamento imobiliário são ineficazes em relação ao terceiro, adquirente de boa-fé, que pagou pelo imóvel e não participou da avença firmada entre a instituição financeira e a construtora, ainda mais tendo presente a circunstância de que a CEF agiu com manifesta negligência na preservação de seu crédito perante sua devedora, deixando de fiscalizar a alienação das unidades imobiliárias, na forma prevista no contrato de mútuo.

III. Apelação a que se nega provimento” (fl. 207).

Nas razões recursais, defende a recorrente duas teses:

a) violação dos arts. 128 e 460 do CPC em face da incompleta e equivocada prestação jurisdicional expedida no acórdão recorrido. Pondera que o órgão julgador incorreu em julgamento extra petita, na medida em que houve manifestação acerca de questões não ventiladas nos autos;

b) ao argumento de que foram violados os arts. 135, I; 530, I; 674, IX, 755; 811;815, § 1º; 859 e 1.560 do CCB; art. 167, I, da Lei 6.015/73 e art. 5º, XXXVI e LV da CF/88, argumenta que, na hipótese em que a credora hipotecária não participou da celebração de contrato de compromisso de compra e venda, tampouco liberou os promitentes-vendedores do vínculo hipotecário, qualquer negócio entre a incorporadora e os promitentes-compradores ser-lhe-á inoponível. Sob esse aspecto, colaciona julgados proferidos nesta Corte que, divergindo do entendimento consignado no acórdão recorrido, conferem amparo à sua tese.

Não foram apresentadas contra-razões (fl. 231).

O apelo foi admitido à fl. 233.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 558.364 – GO (2003?0102244-0)

EMENTA

PROCESSO CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ADMISSIBILIDADE. GARANTIA HIPOTECÁRIA DE FINANCIAMENTO. TERCEIROS DE BOA-FÉ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE ORDEM CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME NA VIA DO RECURSO ESPECIAL. OCORRÊNCIA DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. SÚMULAS 282 E 356?STF. SÚMULAS 84 E 308?STJ.

1. A via do recurso especial não é própria para o exame de questões situadas no patamar do direito constitucional.



2. Aplicam-se os óbices previstos nas Súmulas n. 282 e 356?STF quando as questões suscitadas no especial não foram debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, foram opostos embargos de declaração.
3. “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 n. 308?STJ).
4. “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro” (Súmula n. 84?STJ).
5. Recurso especial parcialmente conhecido e improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Inicialmente, não conheço do recurso especial com relação à argüição de infringência ao art. 5º, XXXVI e LV da CF?88, porquanto é vedado a esta Corte, em sede de recurso especial, apreciar violação de dispositivos constitucionais, em razão da rígida competência que lhe foi outorgada pelo art. 105, III, da Carta Magna.

Quanto à alegação de ocorrência de julgamento extra petita – ofensa aos arts. 128 e 460 do CPC –, verifico que tal matéria que não foi enfocada no acórdão recorrido e que tampouco foi objeto dos subsequentes embargos de declaração. Caso, pois, de aplicação dos óbices previstos nas Súmulas 282 e 356?STF.

No tocante à ofensa dos demais dispositivos legais e ao dissídio pretoriano suscitado, de igual modo, o apelo não merece prosperar.

Com efeito, é reiterada a orientação jurisprudencial desta Corte – sendo, inclusive, objeto do enunciado da Súmula 308?STJ, 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 “. Predomina também neste Tribunal, sendo, também, matéria inscrita em enunciado sumular – Súmula 84?STJ –, o entendimento de que “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

Isso posto, conheço parcialmente do recurso e nego-lhe provimento.

É como voto.

Date Created

12/02/2007