



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0056599-80.2025.8.19.0000
AGRAVANTE 1: ADVANCE RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI
AGRAVANTE 2: EMPRESA HIDROMINERAL SUPER-ITA LTDA
AGRAVADO: SPE CHL XCVI INCORPORAÇÕES LTDA. (PDG CONSTRUTORA)
JUÍZO DE ORIGEM: 1.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ
RELATORA: DES. CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ALIENAÇÃO DE TERRENO E ENTREGA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. HIPOTECA EM FAVOR DE AGENTE FINANCEIRO. POSSÍVEL INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308 DO C. STJ. INDÍCIOS DE SIMULAÇÃO E MÁ-FÉ. INTERESSE DO CREDOR HIPOTECÁRIO. DECLÍNIO DE COMPETÊNCIA MANTIDO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, na qual os autores alegam aquisição de unidades imobiliárias mediante escritura pública de novação, confissão de dívida, promessa de dação em pagamento e outros pactos, com declaração de inexistência de ônus, exceto hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal.
2. Os autores sustentam que a ré se comprometeu a providenciar a baixa das hipotecas em até 20 meses, enquanto a ré afirma que a aquisição ocorreu por permuta, com pagamento parcial em dinheiro e o restante mediante entrega das unidades.
3. A Caixa Econômica Federal manifestou interesse na lide em razão do crédito hipotecário. O r. Juízo de origem declinou a competência à Justiça Federal, ensejando o presente recurso.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Verificar se o interesse da CEF, credora hipotecária, é suficiente para atrair a competência da Justiça Federal para processar e julgar a demanda relativa à baixa de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

hipoteca sobre unidades imobiliárias adquiridas por permuta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à promessa de compra e venda, em regra, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, conforme Súmula 308 do STJ.

6. Aplica-se à permuta as disposições referentes à compra e venda, nos termos do art. 533 do CC.

7. No caso concreto, os recorrentes, a princípio, não se enquadram como terceiros adquirentes aptos a invocar a proteção da Súmula 308 do STJ, tendo em vista que a aquisição das unidades decorreu de negócio jurídico celebrado posteriormente à alienação do terreno.

8. Indícios de simulação negocial e má-fé ou, ao menos, negligência das partes em relação ao agente financeiro, com o objetivo de viabilizar financiamento e mascarar a existência de ônus sobre o imóvel.

9. Assim, o interesse do credor hipotecário é suficiente para deslocar a competência à Justiça Federal.

IV. DISPOSITIVO

10. Recurso não provido. Prejudicados os embargos de declaração e o agravo interno.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 533.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 308; STJ, REsp 1.216.853/PR, rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 05.11.2015, DJe 23.11.2015; STJ, REsp 1192678/PR, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13.11.2012, DJe 26.11.2012.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do agravo de instrumento

2



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

n. 0056599-80.8.19.0000, entre as partes acima indicadas.

ACORDAM os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em decidir nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão (*index* 1612 do processo de origem) proferida pelo r. Juízo de Direito da 1.^a Vara Cível da Comarca de Itaboraí, que declinou a competência à Justiça Federal, nos seguintes termos:

“Cuida-se de ação objetivando a baixa das hipotecas incidentes sobre os imóveis declinados na inicial, a teor do verbete sumular n. 308 do E. S.T.J. ademais do cumprimento das obrigações expressas assumidas em escritura pública de confissão de dívida, promessa de dação em pagamento, instituição de garantia e outros pactos, dentre as quais o pagamento de multa pelo atraso na referida baixa.

Em sede de defesa, a Ré alega que tentou obter autorização para tanto, ocorrendo que, em virtude de cláusula aposta no plano de recuperação judicial homologado apenas um ano depois do pacto, não logrou sucesso na tentativa, por negativa da Caixa Econômica Federal.

Intimada a se manifestar no feito, ante o patente interesse na solução da lide, de fato a CEF confirmou a existência de cláusula no plano homologado incluindo os imóveis como garantia do pagamento, e insurgindo-se expressamente quanto à liberação pretendida, conforme se nota de fl. 451.

Ora, independentemente do acerto ou desacerto da tese inaugural, indubitável, a este ponto do processo, que qualquer decisão favorável ao Autor importaria em atingir direito e interesse da CEF, não podendo este Juízo estadual assim fazê-lo, seja por não ser o da Recuperação Judicial, seja por afetar, conforme dito, interesse direto da CEF, que já se manifestou contrariamente ao requerido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Assim sendo, na forma da sistemática constitucional de regência, declino dos autos à Justiça Federal, tendo em vista o interesse da CEF no feito.

Intimem-se.

Dê-se baixa e remetam-se”.

Irresignados, os Autores, ora Agravantes, interpuseram o presente recurso, requerendo concessão de efeito suspensivo e, no mérito, revogação da r. decisão agravada, a fim de reconhecer a competência da Justiça estadual, determinando-se o retorno do processo ao r. Juízo de origem.

Para tanto, aduziu que:

(i) a pretensão dos Agravantes seria a aplicação da Súmula n. 308 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, a qual dispõe 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”;

(ii) se a hipoteca dos imóveis objeto da lide a favor da Caixa Econômica Federal (CEF) seria ineficaz para os adquirentes, ora Requerentes, o interesse desta como credora hipotecária deveria ser secundário ou mesmo inexistente, visto que a garantia não lhe seria oponível;

(iii) a matéria deveria ser analisada pela Justiça Estadual, tendo em vista que a questão principal seria a obrigação contratual da Ré, ora Agravada, em promover a baixa do gravame com base na súmula supracitada, apesar de envolver também direito real sobre imóveis;

(iv) apesar da CEF ter argumentado que os imóveis foram incluídos como garantia no Plano de Recuperação Judicial (PRJ) da Demandada e que a liberação contrariaria o item 4.3.2.6 deste PRJ, tendo em vista que os imóveis teriam sido objeto de “permuta” (dação em pagamento), bem como não teriam sido “quitados pelos adquirentes”, a aplicação da Súmula n. 308 do STJ independeria da forma de quitação ou da existência de recuperação judicial da construtora, por serem os Demandantes adquirentes de boa-fé, e;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



(v) o fato de a CEF ter se manifestado contrariamente, por si só, não tornaria a Justiça Estadual incompetente para decidir sobre a aplicação de entendimento sumulado, o qual afastaria a eficácia da hipoteca.

Decisão no indexador 16, na qual foi indeferido o requerimento de efeito suspensivo da r. decisão agravada.

Embargos de declaração interposto pelas Autoras no indexador 24.

Contrarrazões ao agravo de instrumento no indexador 30.

Contrarrazões aos embargos de declaração no indexador 43.

Aclaratórios conhecidos e rejeitados no indexador 48.

Agravo interno interposto pelas Agravantes no indexador 58.

Certidão de ausência de manifestação da Agravada em contrarrazões no indexador 72.

É o relatório.

VOTO

O recurso deve ser conhecido porquanto tempestivo e adequado à impugnação pretendida.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenizatória, na qual os Autores narraram que teriam adquirido, em 23 de novembro de 2016, na proporção de 62,5% para a primeira, ADVANCE RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, e 37,50% para a segunda, EMPRESA HIDROMINERAL SUPER-ITA LTDA, as lojas 8 a 20 e 67 a 72 do "Setor Lojas" – "Enterprise Mall", bem como a unidade 915, ala B, bloco 2, "Setor Flat" - "Enterprise Suíte", na proporção de 100% para a primeira, e a unidade 916, ala B, bloco 2, "Setor Flat" - "Enterprise Suíte", na proporção de 100% para a segunda, todos do empreendimento denominado "ENTREPRISE CITY CENTER", no valor total de R\$3.344.743,68, por intermédio de Escritura Pública de Novação, Confissão de

5





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, Instituição de Garantia e Outros Pactos (“Confissão de Dívida”).

Frisaram que na escritura sobredita teria sido declarado pela Agravada que os imóveis objetos da lide encontravam-se livres e desembaraçados, com exceção das hipotecas instituídas em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, inexistindo quaisquer outros atos ou ações que poderiam prejudicar a sua livre disponibilidade.

Aduziram que a Agravada teria se comprometido a providenciar as averbações das baixas de hipoteca nas matrículas das unidades autônomas junto ao cartório de registro de imóveis competente em no máximo 20 meses a contar da data da escritura supramencionada.

Sob outra perspectiva, a Agravada na peça de bloqueio informou que a aquisição teria ocorrido por permuta, tendo em vista que as Agravantes eram proprietárias do terreno onde está localizado o empreendimento dos imóveis, objeto da lide, esclarecendo que o pagamento do preço de venda do terreno, no valor de R\$ 11.000.000,00, teria sido realizado por pagamento da quantia de R\$ 6.000.000,00 e o restante com a entrega das unidades apontadas acima (indexador 307 do processo de origem).

Veja-se:

3. Esta aquisição se deu por permuta: as Autoras eram terrenistas do empreendimento.
4. O pagamento seria feito assim pela Ré: total de R\$ 11.000,00, sendo R\$ 6.000.000,00 já quitados e o restante pela entrega das unidades apontadas acima.

Ainda, a Caixa Econômica Federal manifestou interesse na solução da lide, em razão de seu crédito hipotecário (indexador 449 do processo de origem).

Neste sentido, o r. Juízo de origem proferiu decisão declinando a competência à Justiça Federal, a qual deu azo ao presente recurso.

6





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



No caso em exame, verifica-se que as Agravantes venderam o terreno, onde está localizado o empreendimento dos imóveis objeto da lide, à Agravada, em 03/08/2011, pelo preço de R\$ 11.000.000,00, sendo que o pagamento de R\$ 5.000.000,00 seria por nota promissória a vencer em 28/02/2014 (indexador 40 do processo de origem).

Em seguida, no mesmo dia, firmaram a Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, Instituição de Garantia e Outros Pactos, na qual foi estabelecida que o pagamento da referida nota promissória se daria mediante a entrega de unidades no referido empreendimento (indexador 50 do processo de origem).

Posteriormente, em 23/11/2016, realizaram a Escritura Pública de Rerratificação e Aditamento à escritura acima indicada, na qual estabeleceram as unidades que seriam entregues às Agravantes (indexador 60 do processo de origem).

Sobre a matéria, necessário destacar que a hipoteca constituída entre a construtora e o agente financeiro é ineficaz em relação aos adquirentes do imóvel, seja ela anterior ou posterior à celebração do compromisso de compra e venda, não lhes sendo oponível, nos termos da Súmula 308 do Colendo Superior Tribunal de Justiça (C. STJ), a saber:

“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.”

Ainda, no que se refere à aquisição do bem, cumpre destacar que se aplica à permuta as disposições referentes à compra e venda, nos moldes do art. 533 do Código Civil (CC), a saber:

“Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

- I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;
- II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.”

7





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Dessa forma, forçoso destacar que em termos conceituais, a troca ou permuta constitui contrato por meio do qual as partes contratantes, denominadas permutantes, obrigam-se reciprocamente a transferir a titularidade de determinado bem, recebendo, em contrapartida, outro bem de natureza diversa, sem que haja pagamento em dinheiro, o que configuraria a compra e venda.

Isto posto, considerando a proximidade entre as respectivas estruturas negociais, o tratamento jurídico conferido às duas espécies contratuais submete-se a regras idênticas.

Todavia, a tese supracitada não se mostra aplicável, tendo em vista que, à luz da moldura fática delineada pela instância ordinária, os recorrentes não se enquadram, por ora, no conceito de terceiros adquirentes aptos a invocar a proteção conferida pela Súmula 308 do C. STJ, uma vez que a aquisição de unidades do empreendimento decorreu de negócio jurídico celebrado posteriormente.

Acrescenta-se, a princípio, a configuração de má-fé ou a negligência em observar as normas jurídicas por parte do proprietário do terreno e da construtora em relação à Caixa Econômica Federal, considerando que inicialmente as Agravantes alienaram à Agravada, em 03/08/2011, o terreno sobre o qual foi erigido o empreendimento imobiliário objeto da presente demanda, pelo valor de R\$ 1.000.000,00, ajustando-se, ainda, o pagamento da quantia de R\$ 5.000.000,00 mediante nota promissória, com vencimento em 28/02/2014 (indexador 40 do processo de origem).

Na mesma data, as partes celebraram Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, Instituição de Garantia e Outros Pactos, por meio da qual se estabeleceu que o pagamento da referida nota promissória seria realizado mediante a entrega de unidades imobiliárias integrantes do empreendimento (indexador 50 do processo de origem), com o aparente propósito de fazer constar o terreno como livre e desembaraçado de quaisquer ônus.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Destarte, a partir da narrativa fática apresentada pelas próprias recorrentes, vislumbra-se indícios de simulação negocial, aparentemente destinada a viabilizar a obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Neste cenário, o interesse do credor hipotecário (CEF) é suficiente para atrair a competência da Justiça Federal, devendo, assim, ser mantida a r. decisão agravada e, por consequência, desprovido o presente recurso.

Aresto (fundamentação do voto e ementa) da Colenda Corte Superior, em caso semelhante:

FUNDAMENTAÇÃO:

"[...] 7. No caso ora em exame, no entanto, a tese não pode ser aplicada, pois de acordo com a moldura fática trazida pelas instâncias ordinárias, os recorrentes, na específica hipótese dos autos, não podem ser considerados terceiros adquirentes para se valer do enunciado da Súmula 308/STJ, porquanto houve venda posterior.

Aqui, vale transcrever excerto da sentença de piso:

E, se por acaso pudesse ser considerada a parte autora como "terceiro adquirente", por desconstituição da escritura pública (falando-se, ressalte-se, unicamente para efeitos de argumentação) e validação do suposto contrato anterior, forçoso seria reconhecer que a parte autora e a Construtil agiram com simulação, e portanto com má-fé, e que seria temerário desconstituir as garantias da CEF e da Caixa Seguradora quando as demais partes se comportam dessa maneira. Afinal, ou a parte autora recebeu imóveis em troca do terreno (contrato de permuta) ou recebeu dinheiro, não é possível conciliar. Até mesmo eventual sonegação fiscal poderia ser aventada, se o valor de R\$ 31.552,00, e o seu recebimento, forem considerados meras ficções.

E o acórdão arremata, por isso vale a pena reiterar a transcrição neste ponto:

A afastar as alegações dos apelantes está a Escritura Pública de Compra e Venda de fls. 36/37, na qual o imóvel é alienado à Construtil para livres uso e gozo do mesmo, incluindo nestes direitos aquele de hipotecar o bem. Tal negócio foi protocolado no 1º Ofício do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro de Imóveis de Maringá/SC, não havendo qualquer remissão ao pretendido contrato de permuta de fls. 26/28, e muito menos na Escritura Pública de Mútuo em Dinheiro de fls. 48/56, onde, na cláusula 15ª, o terreno que foi de propriedade dos autores, é dado como garantia hipotecária. Por fim, também no registro da hipoteca (fls. 197/199) não há nenhuma referência ao negócio entabulado entre os aurores e as rés.

Acrescente-se, ainda, a configuração de má-fé do proprietário do terreno e da construtora em relação à Caixa Econômica Federal. De fato, os recorrentes afirmam que celebraram contrato de permuta com a recorrida Construtil - Construções e Empreendimentos Ltda., em 20/6/1996, entregando-lhe um terreno em troca de 3 (três) unidades imobiliárias. Todavia, também explicitam que, em 1º/4/1997, celebraram contrato de compra e venda do imóvel que havia sido objeto da permuta.

De acordo com a sentença (fls. 372-382), na escritura pública de compra e venda consta que ajustaram o preço do imóvel em R\$ 31.552,00 (trinta e um mil e quinhentos e cinquenta e dois reais), ocasião em que confessaram ter recebido o valor integral da avença em moeda corrente nacional.

Na inicial, destacam que "esse procedimento foi adotado pelos autores única e exclusivamente para beneficiar a construtora, pois para registrar a incorporação imobiliária é necessária a existência de ônus sobre o imóvel. Então, se o contrato de permuta fosse registrado, não seria possível a realização do empreendimento, pois o mesmo configuraria ônus" (fl. 16).

Ora, duas circunstâncias se afiguram relevantes: as partes inicialmente celebram a permuta e, em seguida, com o objetivo de permitir que a construtora realizasse o registro da incorporação imobiliária e o contrato de mútuo para financiamento do empreendimento, pactuaram a compra e venda do imóvel anteriormente trocado.

Dessa narrativa fática feita pelos próprios recorrentes, parece que existe indícios de simulação com a finalidade de permitir a obtenção de empréstimo com a Caixa Econômica Federal e mascarar o anterior contrato de permuta.

Em outras palavras, não se está aqui declarando a nulidade do contrato simulado, uma vez que tal matéria não foi objeto de deliberação no acórdão recorrido e, ainda que se tratasse de matéria de ordem pública, sujeita a nulidade absoluta nos termos da atual codificação civil, haveria necessidade de prévio prequestionamento. O que se quer dizer é a existência de

10





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

indicativo de simulação, atitude que afronta a boa-fé objetiva reconhecida pelo ordenamento jurídico.

Nesse ponto, convém registrar, também, o magistério de Cláudia Lima Marques, para quem a "boa-fé objetiva significa, portanto, uma atuação 'refletida', uma atuação refletindo, pensando no outro, no parceiro contratual, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, cooperando para atingir o bom fim das obrigações: o cumprimento do objetivo contratual e a realização dos interesses das partes". (MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no código de defesa do consumidor. 3ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, v. I, p. 106-107.)

Aplica-se também a regra extraída do direito comparado denominada de *tu quoque*, segundo a qual aquele que violou a regra jurídica não pode se aproveitar dessa situação anteriormente criada para tirar proveito em benefício próprio.

A propósito, confira-se julgados desta Corte Superior:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CAMBIÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE TÍTULO DE CRÉDITO. NOTA PROMISSÓRIA. ASSINATURA ESCANEADA. DESCABIMENTO. INVOCAÇÃO DO VÍCIO POR QUEM O DEU CAUSA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. APLICAÇÃO DA TEORIA DOS ATOS PRÓPRIOS SINTETIZADA NOS BROCARDOS LATINOS 'TU QUOQUE' E 'VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM'. 1. A assinatura de próprio punho do emitente é requisito de existência e validade de nota promissória. 2. Possibilidade de criação, mediante lei, de outras formas de assinatura, conforme ressalva do Brasil à Lei Uniforme de Genebra. 3. Inexistência de lei dispondo sobre a validade da assinatura escaneada no Direito brasileiro. 4. Caso concreto, porém, em que a assinatura irregular escaneada foi aposta pelo próprio emitente. 5. Vício que não pode ser invocado por quem lhe deu causa. 6. Aplicação da 'teoria dos atos próprios', como concreção do princípio da boa-fé objetiva, sintetizada nos brocardos latinos 'tu quoque' e 'venire contra factum proprium', segundo a qual ninguém é lícito fazer valer um direito em contradição com a sua conduta anterior ou posterior interpretada objetivamente, segundo a lei,





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

os bons costumes e a boa-fé 7. Doutrina e jurisprudência acerca do tema. 8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp 1192678/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 26/11/2012)

Assim, em relação ao agente financiador, ambas as partes ou agiram de má-fé, ou, o mínimo, foram desamasiadamente negligentes em observar as normas jurídicas aplicáveis à hipótese.

Dessa forma, deve permanecer a sentença e o acórdão recorrido quanto à manutenção da hipoteca incidente sobre as unidades imobiliárias objeto desta demanda, diante das particularidades do caso concreto. [...]”

EMENTA:

“RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DISPOSITIVOS NÃO PREQUESTIONADOS. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. **SÚMULA 308/STJ.** APLICAÇÃO AOS CONTRATOS DE PERMUTA. TROCA DE TERRENOS POR UNIDADES IMOBILIÁRIAS. INEFICÁCIA DA HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. **TESE NÃO APLICADA AO CASO CONCRETO.** RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil quando a Corte local resolve todas as questões pertinentes ao litígio, tornando-se dispensável que venha a examinar todos os argumentos expendidos pelas partes.

2. A discussão referente aos arts. 400 do Código de Processo Civil e 121 do Código Civil, sob a ótica trazida pelos recorrentes, não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ).

3. Não configura o cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção de prova testemunhal, quando o tribunal de origem entender que o feito foi corretamente instruído, declarando a existência de provas suficientes para o seu





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

convencimento. Incidência, no ponto, do enunciado da Súmula 7/STJ.

4. O permutante que troca o terreno por unidades imobiliárias do empreendimento a ser construído também se enquadra no conceito de adquirente do imóvel para fins de aplicação da Súmula 308/STJ.

5. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia para com aqueles que adquiriram unidades imobiliárias por meio de contrato de permuta.

6. No caso ora em exame, no entanto, a tese não pode ser aplicada, pois de acordo com a moldura fática trazida pelas instâncias ordinárias, os recorrentes, na específica hipótese dos autos, não podem ser considerados terceiros adquirentes para se valer do enunciado da Súmula 308/STJ, porquanto houve venda posterior do terreno à construtora.

7. Recurso especial não provido.” (grifa-se)

(REsp n. 1.216.853/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/11/2015, DJe de 23/11/2015)

Por derradeiro, em razão do julgamento do presente agravo de instrumento, restam prejudicados os embargos de declaração e o agravo interno interpostos.

Ante o exposto, voto por **negar provimento ao recurso**. Prejudicados os embargos de declaração e o agravo interno.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Claudia Maria de Oliveira Motta
Desembargadora Relatora