



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1894561 - DF (2020/0234027-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
AGRAVANTE : ANDRE GUSTAVO VITORINO  
ADVOGADO : ALINE ALVES FERNANDES - DF047281  
AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A  
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S) - SP138723  
INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331  
ANA CAROLINE SILVA DE ALMEIDA - DF060991  
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

### EMENTA

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 2015 (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.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 30 de agosto de 2021.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1894561 - DF (2020/0234027-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
AGRAVANTE : ANDRE GUSTAVO VITORINO  
ADVOGADO : ALINE ALVES FERNANDES - DF047281  
AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A  
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S) - SP138723  
INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331  
ANA CAROLINE SILVA DE ALMEIDA - DF060991  
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

### EMENTA

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 2015 (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.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANDRÉ GUSTAVO VITORINO contra a decisão que deu provimento ao recurso especial da parte adversa para julgar o pedido autoral improcedente (e-STJ fls. 274/276).

Nas presentes razões (e-STJ fls. 281/312), o agravante requer o deferimento de justiça gratuita.

Alega que a escritura pública do imóvel previu o cancelamento da hipoteca em, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias da data da quitação do imóvel.

Sustenta a ilegalidade de se manter o bem gravado quando já quitado integralmente o preço e adquirido de boa-fé.

Assevera que a decisão atacada afronta os artigos 1º, III, 5º, XXIII e XXXVI, 6º, 60, § 4º, e 170, II, da Constituição Federal; 6º, VIII, 14, 18 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; 422, 1.417 e 1.418 do Código Civil; 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil de 2015 e 22 da Lei nº 4.864/1965 e a Súmula nº 308/STJ.

Afirma que a manutenção da hipoteca ofende o direito constitucional de propriedade, independentemente de sua destinação.

Defende a aplicação da Súmula nº 308/STJ no caso de expressa previsão contratual, hipótese dos autos.

Assinala a necessidade de reduzir o valor dos honorários advocatícios.

Ao final, pleiteia o provimento do recurso.

Devidamente intimada, a parte contrária apresentou impugnação (e-STJ fls. 315/320).

Ê o relatório.

## VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

De fato, o Superior Tribunal de Justiça já concluiu não ser aplicável o teor da Súmula nº 308/STJ ("*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.*") nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Desse modo, mesmo que comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, isso não é suficiente para ilidir a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, hipótese dos autos.

A propósito:

*"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 Financeira 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 1.702.163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 6/11/2019).*

*"AGRAVO INTERNO 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. RECURSO NÃO PROVIDO.*

*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. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.682.434/PR, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES, Desembargador*

Convocado do TRF 5ª Região, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe 4/12/2017).

*"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 1.613.516/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 29/11/2017).*

*"CIVIL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL.*

*Permuta de terreno por área construída de natureza não residencial. Subseqüente hipoteca do terreno como garantia do financiamento destinado à edificação.*

*Execução da hipoteca em razão da inadimplência da construtora.*

*Inaplicabilidade da Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça, que diz respeito exclusivamente a hipotecas que recaem sobre imóveis residenciais.*

*Recurso especial não conhecido" (REsp 427.410/RS, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/3/2008, DJe 25/4/2008).*

Acerca do pedido de concessão da justiça gratuita feito nas razões do agravo interno, não há como acolhê-lo porque não houve a juntada da declaração nem a demonstração da alteração da situação econômica do agravante.

Por fim, com a improcedência do pedido e, por consequência, a inversão da sucumbência, os honorários advocatícios foram fixados a favor do patrono da parte ora agravada em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, isto é, no limite mínimo previsto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015, não comportando, portanto, redução.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.894.561 / DF  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0234027-1

Número de Origem:

07156432120198070001 7156432120198070001

Sessão Virtual de 24/08/2021 a 30/08/2021

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADO : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S) - SP138723

RECORRIDO : ANDRE GUSTAVO VITORINO

ADVOGADO : ALINE ALVES FERNANDES - DF047281

INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507

GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024

FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977

BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484

BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331

ANA CAROLINE SILVA DE ALMEIDA - DF060991

CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDRE GUSTAVO VITORINO

ADVOGADO : ALINE ALVES FERNANDES - DF047281

AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADO : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S) - SP138723

INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507

GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024

FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977

BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484

BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331

ANA CAROLINE SILVA DE ALMEIDA - DF060991

CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 31 de agosto de 2021