



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2145691 - SC(2022/0179374-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ALEDIR MARGARETH AIROSO**
AGRAVANTE : **IVO ARNDT**
ADVOGADOS : **RAQUEL JACINTHO - SC008987**
: **NILSON DOS SANTOS JUNIOR - SC047081**
: **DÉBORA CRISTIANE WANDALEN DA SILVA - SC030936**
AGRAVADO : **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF**
ADVOGADO : **JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL HIPOTECADO. PRESCRIÇÃO. BOA-FÉ. SÚMULA 308/STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O prazo prescricional para a cobrança da dívida em contratos de mútuo com previsão de pagamento em parcelas tem como termo inicial a data de vencimento da última prestação, ainda que o inadimplemento tenha provocado o vencimento antecipado do débito.
2. A hipoteca regularmente registrada confere ao credor hipotecário direito real de garantia com eficácia *erga omnes* e direito de sequência, permitindo-lhe perseguir o bem em mãos de quem quer que esteja, independentemente de subsequentes transmissões da posse ou da propriedade.
3. A Súmula 308 do STJ não se aplica ao caso, pois trata de situações envolvendo construtora e agente financeiro em empreendimentos imobiliários, enquanto o caso em análise refere-se a mútuo individual contratado pelo proprietário do imóvel, que deu o bem em hipoteca para garantia de dívida pessoal.
4. O reexame de fatos e provas para reconhecer posse anterior, boa-fé subjetiva, ou extensão das reformas realizadas pelos embargantes é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
5. A divergência jurisprudencial não foi adequadamente demonstrada, faltando o necessário cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados.
6. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2145691 - SC(2022/0179374-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ALEDIR MARGARETH AIROSO**
AGRAVANTE : **IVO ARNDT**
ADVOGADOS : **RAQUEL JACINTHO - SC008987**
: **NILSON DOS SANTOS JUNIOR - SC047081**
: **DÉBORA CRISTIANE WANDALEN DA SILVA - SC030936**
AGRAVADO : **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF**
ADVOGADO : **JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL HIPOTECADO. PRESCRIÇÃO. BOA-FÉ. SÚMULA 308/STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O prazo prescricional para a cobrança da dívida em contratos de mútuo com previsão de pagamento em parcelas tem como termo inicial a data de vencimento da última prestação, ainda que o inadimplemento tenha provocado o vencimento antecipado do débito.
2. A hipoteca regularmente registrada confere ao credor hipotecário direito real de garantia com eficácia *erga omnes* e direito de sequência, permitindo-lhe perseguir o bem em mãos de quem quer que esteja, independentemente de subseqüentes transmissões da posse ou da propriedade.
3. A Súmula 308 do STJ não se aplica ao caso, pois trata de situações envolvendo construtora e agente financeiro em empreendimentos imobiliários, enquanto o caso em análise refere-se a mútuo individual contratado pelo proprietário do imóvel, que deu o bem em hipoteca para garantia de dívida pessoal.
4. O reexame de fatos e provas para reconhecer posse anterior, boa-fé subjetiva, ou extensão das reformas realizadas pelos embargantes é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
5. A divergência jurisprudencial não foi adequadamente demonstrada, faltando o necessário cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados.
6. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, nos autos dos Embargos de Terceiro opostos em face da Fundação dos Economiários Federais – FUNCEF.

Consta dos autos que os recorrentes ajuizaram embargos de terceiro visando à desconstituição da penhora incidente sobre imóvel, afirmando serem legítimos possuidores do bem desde o ano de 2002, quando o teriam recebido do executado como forma de pagamento de

dívidas. Alegaram também haver realizado substanciais reformas e regularizado débitos tributários. A embargada, por sua vez, sustentou a manutenção da penhora, afirmando que o imóvel fora objeto de hipoteca regularmente registrada em outubro de 1996, constituída em seu favor no âmbito de escritura pública de compra e venda e mútuo com pacto adjeto de hipoteca firmada com o executado Lindomar Metzger. Defendeu que a garantia real, por ser direito oponível *erga omnes*, permitiria a persecução do bem independentemente de posteriores transmissões possessórias.

Sobreveio sentença de improcedência dos embargos, concluindo que a alienação do bem aos embargantes ocorreu apenas em 2002, muitos anos após o registro da hipoteca, o que inviabilizaria a pretensão de afastamento da penhora. Os embargantes interpuseram apelação, sustentando, em síntese: a) ocorrência de prescrição da ação executiva; b) prevalência da posse de boa-fé sobre a garantia hipotecária; c) aplicação da Súmula 308/STJ.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso.

No recurso especial, os recorrentes invocam violação aos arts. 177, 178, 179 do CC/1916; 113, 189, 206 §5º, I, 422, 1.217, 1.499 e 2.028 do CC/2002; art. 487, II, do CPC/2015; bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam, ainda, que a decisão não teria considerado a aquisição e posse de boa-fé, nem a interpretação conferida pela Súmula 308/STJ, afirmando que a hipoteca não poderia prevalecer sobre terceiros possuidores.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O Tribunal de origem manteve a sentença de improcedência dos embargos, preservando a penhora de imóvel dado em hipoteca em favor da recorrida, no âmbito de escritura pública de compra e venda, mútuo com pacto adjeto de hipoteca e outras obrigações, firmada em 30.9.1996, no valor de R\$ 76.600,10, a ser pago em 240 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 27.10.1996 e a última em 27.10.2016.

Na execução de título extrajudicial n. 0017684-66.2003.8.24.0008, ajuizada em 14.4.2003, a FUNCEF buscou a cobrança de parcelas vencidas entre fevereiro de 2001 e março de 2003, tendo sido posteriormente realizada penhora sobre o imóvel matriculado sob o n. 12.993 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC.

Os embargantes alegam ter adquirido verbalmente o imóvel do executado, em 2002, em pagamento de dívidas, afirmam ter investido cerca de R\$ 63.573,00 em reformas e quitado tributos em atraso, sustentando posse mansa e pacífica no bem.

O acórdão recorrido, todavia, examinou detidamente a questão, assentando que: (i) a execução tem por objeto escritura pública de compra e venda, mútuo com pacto adjeto de hipoteca e outras obrigações, firmada em 30.9.1996, sob a égide do Código Civil de 1916; (ii) à época, o prazo prescricional era vintenário, nos termos do art. 177 do Código Civil revogado; (iii) com a entrada em vigor do Código Civil de 2002 (11.1.2003), não transcorreria mais da metade do prazo de 20 anos, incidindo a regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002 e, doravante, o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I, do novo Código; (iv) no caso de

contrato de trato sucessivo, como o mútuo hipotecário em exame, a prescrição tem como termo inicial a data de vencimento da última parcela, não se alterando esse marco em razão de eventual vencimento antecipado do contrato.

Expressamente consignou o Tribunal de origem que a última parcela do contrato venceria em 27.10.2016, de modo que, ao tempo do ajuizamento da execução, em 14.4.2003, a contagem do prazo prescricional ainda nem havia se iniciado.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacificado de que, nos contratos de mútuo com previsão de pagamento em parcelas, o prazo prescricional para a cobrança da dívida tem como termo inicial a data de vencimento da última prestação, ainda que o inadimplemento tenha provocado o vencimento antecipado do débito. Entender de forma diversa seria beneficiar o devedor com sua própria torpeza. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA CONTRATUAL. PRECLUSÃO DO RECURSO NÃO AGRAVADO. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Inexiste violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem manifesta-se de forma clara e fundamentada sobre as questões essenciais da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. Consolidado entendimento desta Corte Superior no sentido de que o vencimento antecipado da dívida, decorrente de inadimplemento, não altera o termo inicial do prazo prescricional, que permanece sendo a data de vencimento da última parcela prevista contratualmente.

3. Distinção necessária entre a nulidade de ato procedimental e o reconhecimento da prescrição da pretensão de cobrança da dívida. Questões autônomas que não geram contradição quando o credor atua dentro do prazo legal contado do termo final do contrato.

4. Preclusão consumada quanto ao recurso especial da parte que não interpôs o agravo previsto no art. 1.042 do CPC contra a decisão de inadmissibilidade.

5. Tempestividade da cobrança extrajudicial iniciada em 2018, considerando que o prazo prescricional quinquenal somente se encerraria em julho de 2019, afastando a alegação de prescrição.

6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.725.110/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO. PRAZO PRESCRICIONAL. TERMO INICIAL. VENCIMENTO ANTICIPADO. FACULDADE DO CREDOR. DATA DE VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. PRECEDENTES DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 83 DO STJ CONFIRMADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o contrato de mútuo feneratício, por não contemplar obrigação de trato sucessivo, que se renova em parcelas singulares, mas de pagamento da dívida de forma diferida, tem o vencimento da última delas como termo inicial do prazo prescricional. Precedentes do STJ. 2. Ainda segundo o entendimento desta Corte, "o vencimento antecipado da dívida não enseja a alteração do termo inicial do prazo de prescrição, que é contado da data do vencimento da última parcela" (AgInt no REsp 1.408.664/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI,

QUARTA TURMA, DJe de 30/4/2018 3 . Agravo interno não provido.). (AgInt no AREsp n. 2.439.042/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024 , DJe de 11/4/2024)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PRESCRIÇÃO AFASTADA. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA QUE NÃO ALTERA O TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 568 DO STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS . IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO . 1. "O vencimento antecipado da dívida não enseja a alteração do termo inicial do prazo de prescrição, que é contado da data do vencimento da última parcela" (AgInt no REsp 1.408.664/PR, Rel . Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19.4.2018, DJe de 30.4 .2018). 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretar cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7/STJ) . 3. Agravo interno a que se nega provimento. 26/9/2022 (AgInt no AREsp 2.003.540/SP, QUARTA TURMA, DJe 30/9/2022)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL E EMBARGOS À EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. CONTRATO DE MÚTUO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. EXECUÇÃO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA ÚLTIMA PARCELA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA AFASTAR A PRESCRIÇÃO.

1. O parcelamento do saldo devedor nos contratos de financiamento imobiliário não configura relação de trato sucessivo, pois não se trata de prestações decorrentes de obrigações periódicas e autônomas, que se renovam mês a mês, mas de parcelas de uma única obrigação, qual seja, a de quitar integralmente o valor financiado até o termo final do contrato.

2. Por se tratar de obrigação única (pagamento do valor total financiado), desdobrada em prestações para facilitar o adimplemento por parte do devedor, o termo inicial do prazo prescricional também será único, correspondendo à data de vencimento da última parcela do financiamento.

3. Agravo interno provido para afastar a prescrição.

(AgInt no REsp n. 1.837.718/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 30/8/2022.)

Logo, não há falar em prescrição da pretensão executiva, nem, por consequência, em extinção da hipoteca com fundamento no art. 1.499, I, do Código Civil de 2002.

De outra parte, ainda que se pretendesse confundir prescrição com decadência, o acórdão igualmente registrou que, quanto à hipoteca em si, o prazo de preempção é de 30 anos, nos termos do art. 1.485 do CC/2002 (art. 817 do CC/1916), não transcorrido no caso concreto, uma vez que a garantia foi constituída em 1996 e a execução ajuizada em 2003.

Assim, a tese recursal de prescrição afronta diretamente as premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias (datas de celebração do contrato, vencimento da última parcela e ajuizamento da execução), cuja revisão é inviável na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

Ademais, estando o acórdão recorrido em harmonia com a orientação consolidada desta Corte quanto ao termo inicial da prescrição em contratos de mútuo imobiliário, incide, ainda, a Súmula 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea “c” quanto na alínea “a” do art. 105, III, da CF.

Os recorrentes invocam a boa-fé na aquisição e na posse do imóvel, bem como a Súmula 308 do STJ, defendendo que a hipoteca em favor da FUNCEF não poderia produzir efeitos em seu desfavor, por serem terceiros adquirentes de boa-fé que residiriam no local desde 2002 e nele teriam investido recursos em reformas e tributos.

O Tribunal catarinense, entretanto, enfrentou a questão de forma ampla e fundamentada, concluindo que não houve comprovação da posse mansa e pacífica dos embargantes em momento anterior aos atos expropriatórios; que declarações de vizinhos lançadas em 2013 e comprovantes de endereço de 2012 são insuficientes para demonstrar a ocupação do imóvel desde 2002; que consta de certidão de oficial de justiça que em 2004 o imóvel era ocupado por terceiro, Jorge Luiz Nascimento, na condição de locatário; que em 2009 e 2011, em execuções fiscais, o imóvel foi encontrado desocupado/abandonado ou sem o executado no local; que a regularização de tributos pelos embargantes ocorreu apenas em junho de 2012, e a declaração de serviços de reforma, em fevereiro de 2013.

Diante desse conjunto probatório, o acórdão concluiu que apenas se poderia cogitar de “possível ocupação do imóvel pelas partes a partir de 2012”, isto é, mais de década após o registro da hipoteca (1996), anos depois da propositura da execução (2003) e inclusive após a efetivação da penhora (2010).

Ressaltou-se, ainda, que, uma vez devidamente registrada, a hipoteca goza de publicidade e produz efeitos *erga omnes*, assegurando ao credor hipotecário o direito de sequência sobre o bem: pode persegui-lo em mãos de quem quer que esteja, permanecendo incólume a garantia independentemente de subseqüentes transmissões da posse ou da propriedade, salvo nos casos previstos em lei.

De acordo com a natureza da hipoteca como direito real de garantia, o bem dado em hipoteca fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação, e eventual alienação do imóvel não impede o credor hipotecário de persegui-lo e levá-lo à expropriação, por força do direito de sequência.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. GARANTIA REAL EM CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL EMITIDA POR SOCIEDADE EMPRESÁRIA DOS PROPRIETÁRIOS. Oponibilidade de impenhorabilidade do bem de família. Inviabilidade. Doação de imóvel. Transferência de propriedade. Registro do título translativo no cartório de imóveis. Necessidade. Hipoteca. Função de garantir a dívida. Atributo. Sequela. Anterior doação do bem hipotecado em partilha de bens, sem averbação na matrícula do imóvel. Inexistência de prejuízo ao credor com garantia real.

1. Os proprietários do bem - genitores dos autores da ação - deram aval em cédula de crédito comercial emitida por sociedade empresária de que são sócios, o que atrai a incidência do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, que estabelece que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível para a execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar.

2. Enquanto a relação obrigacional tem por objeto comportamento consistente na entrega da prestação, o direito real de propriedade que recai sobre bem imóvel poderá formar-se pelo registro do título translativo no cartório de imóveis, tendo como objeto a própria coisa. Há um discri-me entre os momentos do nascimento das obrigações de dar e sua fase de

adimplemento, ou de direito das coisas, exigindo-se providência suplementar, antes da qual o adquirente é mero credor do alienante.

3. A doutrina especializada realça que a publicidade do registro cartorário visa dar efetividade à confiança e à segurança jurídica, induzindo a circulação de riqueza, fluidez ao crédito e ao comércio, por meio da informação que fornece aos terceiros de boa-fé a respeito dos direitos relacionados com o bem que se registra, em especial quando não possuem manifestação possessória, a exemplo das hipotecas e dos ônus relativos aos imóveis.

4. A hipoteca é direito real de garantia por meio do qual o devedor permanece com o domínio e a posse. Mas, em caso de inadimplência ou perecimento da coisa, o credor tem a faculdade de promover a venda judicial do bem, recebendo o produto até o valor total do crédito, com preferência. Com efeito, o art. 1.419 do CC estabelece que, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.

5. Pela característica de sequela, assegura-se ao titular do direito real perseguir a coisa em poder de quem esteja, sendo indiferente qualquer ato translativo da propriedade. A proibição de alienação do imóvel hipotecado é nula, conforme o art. 1.475 do CC, justamente porque o credor hipotecário, titular da garantia real, possui a faculdade de perseguir o bem, penhorá-lo, aliená-lo judicialmente, sem que o novo titular da propriedade oponha óbice algum a sua pretensão.

6. A doação efetuada, em partilha decorrente de separação judicial, pelos genitores dos autores antes mesmo de o imóvel ser hipotecado, por não ter sido registrada no cartório de registro de imóveis, gera efeitos obrigacionais apenas para os alienantes (doadores) e para os donatários, de modo que não torna ineficaz nem inválida a hipoteca dada a terceiro de boa-fé pelos efetivos proprietários.

7. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.358.062/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/8/2019, DJe de 3/9/2019.)

A hipoteca regularmente registrada confere ao credor hipotecário direito real de garantia com eficácia *erga omnes* e direito de sequela, permitindo-lhe perseguir o bem em mãos de quem quer que esteja, não podendo o terceiro adquirente, especialmente sem registro de seu título, opor-se à expropriação decorrente da inadimplência do devedor.

Nesta quadra, a invocação da Súmula 308 do STJ mostra-se indevida. Esse enunciado foi construído para situações em que a hipoteca é firmada entre construtora e agente financeiro, em empreendimento imobiliário destinado à comercialização de unidades autônomas, buscando-se resguardar o promitente-comprador que adquire a unidade, paga o preço e se vê surpreendido por hipoteca constituída em favor do financiador do empreendimento.

No caso sob exame, entretanto, não se trata de relação entre construtora e agente financeiro em incorporação imobiliária, mas de mútuo individual contratado pelo próprio proprietário do imóvel, que deu o bem em hipoteca à FUNCEF para garantia de dívida pessoal.

Os recorrentes não são promitentes-compradores de unidade em empreendimento submetido ao regime da Lei n. 4.591/1964, mas terceiros que alegam ter adquirido verbalmente o mesmo imóvel do devedor hipotecário, muitos anos após o registro da hipoteca e sem qualquer registro de seu título no cartório imobiliário.

Falta, pois, identidade fática mínima entre o paradigma da Súmula 308 do STJ e a espécie em julgamento, inviabilizando sua aplicação analógica para afastar a garantia real expressamente constituída em favor da recorrida.

De todo modo, reconhecer a posse alegadamente anterior, a boa-fé subjetiva, a extensão das reformas e o momento exato em que se iniciou a ocupação do imóvel demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

A Corte local, soberana no exame do acervo probatório, já afirmou que não restou comprovada posse mansa e pacífica dos embargantes em período apto a afastar a constrição judicial.

Não há, portanto, violação aos arts. 113, 422 e 1.217 do Código Civil de 2002, que tratam da interpretação contratual conforme a boa-fé objetiva, do dever de probidade e da responsabilidade do possuidor de boa-fé, porque o que se assentou, no acórdão, não foi a má-fé dos recorrentes, mas a inexistência de prova suficiente de posse qualificada em momento anterior e a prevalência do direito real de garantia regularmente registrado.

As alegações de divergência jurisprudencial, por sua vez, não foram adequadamente demonstradas, faltando o necessário cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, com exposição clara das circunstâncias fáticas idênticas e da interpretação discrepante dos mesmos dispositivos legais.

Em muitos precedentes trazidos, cuida-se de hipóteses de compromisso de compra e venda com construtora e agente financeiro, em contexto de aplicação da Súmula 308 do STJ, situação diversa da presente, como já exposto.

Diante do exposto, conheço em parte do recurso, e na parte conhecida, nego-lhe provimento.

Majoro o valor dos honorários de advogado para R\$ 15.000 (quinze mil reais), atento ao art. 85, §2º do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.145.691 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0179374-9

Número de Origem:

00060858120138240008 00176846620038240008 008030176848 176846620038240008
60858120138240008 8030176848

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALEDIR MARGARETH AIROSO

AGRAVANTE : IVO ARNDT

ADVOGADOS : RAQUEL JACINTHO - SC008987

NILSON DOS SANTOS JUNIOR - SC047081

DÉBORA CRISTIANE WANDALEN DA SILVA - SC030936

AGRAVADO : FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF

ADVOGADO : JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026