SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2123405 - DF (2018/0025503-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	BRB BANCO DE BRASILIA SA
ADVOGADOS	:	ALAN LADY DE OLIVEIRA COSTA - DF011361
		RAFAEL PORDEUS COSTA LIMA NETO - CE023599
		DAVI BELTRÃO DE ROSSITER CORRÊA - DF036998
		ANDRE SANT ANA DA SILVA - DF065864
RECORRIDO	:	CONSTRUTORA ARGUS- EIRELI
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	INGRID ALBUQUERQUE NASCIMENTO
RECORRIDO	:	A A N (MENOR)
RECORRIDO	:	F DE A O - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	:	MARCELO BATISTA DE SOUZA - DF030893
		LEONARDO FERREIRA DE SOUZA - DF032757
		LEANDRO MIRANDA DOS SANTOS - DF040369

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SÚMULA 308/STJ. NÃO APLICÁVEL POR ANALOGIA. PRIORIDADE REGISTRAL. VENDA A NON DOMINO. SEM EFICÁCIA PERANTE PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A Súmula 308/STJ não se aplica por analogia à alienação fiduciária de imóvel, regida pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre a constituição da propriedade fiduciária, seus efeitos e sua resolução (arts. 22, 23, 25 e 29).
2. Hipoteca e alienação fiduciária possuem regimes distintos: o devedor hipotecário é proprietário; o fiduciante detém posse direta e expectativa de domínio, sendo a venda a non domino sem eficácia perante o credor fiduciário.
3. A prioridade registral prevalece e impede a desconstituição de gravame regularmente inscrito, não cabendo baixa na matrícula, outorga de escritura definitiva e adjudicação compulsória.
4. Honorários sucumbenciais. Capítulo prejudicado pelo provimento do mérito e pela consequente alteração dos ônus de sucumbência.
5. Recurso especial a que se dá provimento.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA60458329 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:58
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 5cb1456b-f659-4149-b345-9ca8c145b55b

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60458329 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:58
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 5cb1456b-f659-4149-b345-9ca8c145b55b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2123405 - DF (2018/0025503-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	BRB BANCO DE BRASILIA SA
ADVOGADOS	:	ALAN LADY DE OLIVEIRA COSTA - DF011361
		RAFAEL PORDEUS COSTA LIMA NETO - CE023599
		DAVI BELTRÃO DE ROSSITER CORRÊA - DF036998
		ANDRE SANT ANA DA SILVA - DF065864
RECORRIDO	:	CONSTRUTORA ARGUS- EIRELI
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	INGRID ALBUQUERQUE NASCIMENTO
RECORRIDO	:	A A N (MENOR)
RECORRIDO	:	F DE A O - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	:	MARCELO BATISTA DE SOUZA - DF030893
		LEONARDO FERREIRA DE SOUZA - DF032757
		LEANDRO MIRANDA DOS SANTOS - DF040369

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SÚMULA 308/STJ. NÃO APLICÁVEL POR ANALOGIA. PRIORIDADE REGISTRAL. VENDA A NON DOMINO. SEM EFICÁCIA PERANTE PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A Súmula 308/STJ não se aplica por analogia à alienação fiduciária de imóvel, regida pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre a constituição da propriedade fiduciária, seus efeitos e sua resolução (arts. 22, 23, 25 e 29).
2. Hipoteca e alienação fiduciária possuem regimes distintos: o devedor hipotecário é proprietário; o fiduciante detém posse direta e expectativa de domínio, sendo a venda a non domino sem eficácia perante o credor fiduciário.
3. A prioridade registral prevalece e impede a desconstituição de gravame regularmente inscrito, não cabendo baixa na matrícula, outorga de escritura definitiva e adjudicação compulsória.
4. Honorários sucumbenciais. Capítulo prejudicado pelo provimento do mérito e pela consequente alteração dos ônus de sucumbência.
5. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60115819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:09
Código de Controle do Documento: 04542cef-ed5b-462f-bb14-e6ad62623948

Trata-se de recurso especial interposto por BRB Banco de Brasília S/A, com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 328/329):

> PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER OBJETIVANDO A OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. BANCO FIDUCIÁRIO. QUITAÇÃO DO IMÓVEL PERANTE A PROMISSÁRIA VENDEDORA. BAIXA NO GRAVAME. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO À ESCRITURA DEFINITIVA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMPOSIÇÃO DE MULTA. SÚMULA 380 DO STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
> 1. Apelação interposta pelo segundo réu, Banco de Brasília S.A., contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de baixa de gravame existente em imóvel já quitado, adquirido pelos autores junto à construtora, sob o fundamento de se aplicar à hipótese a boa fé objetiva, bem como o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, por intermédio do enunciado da Súmula 308, no sentido de 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".
> 2. A legitimidade do agente financeiro fiduciário diz respeito à pertinência subjetiva para a ação e no caso dos autos, a relação jurídica de direito material, consistente na alienação fiduciária do bem imóvel adquirido pelos autores, atinge diretamente o exercício do amplo direito de propriedade dos autores, diante do gravame existente.
> 3. Não há se falar em julgamento extra petita, quando o magistrado observa, no julgamento, os limites do pedido. 3.1 A expressão adjudicação não se restringe à hipótese de execução, mas encontra previsão na própria legislação civil para as situações que se adéquam à hipótese (art. 1.418 do Código Civil).
> 4. A garantia fiduciária concedida pela construtora não atinge os autores, pois são adquirentes de boa-fé e adimpliram integralmente o contrato de promessa de compra e venda, não podendo responder com seu imóvel residencial pela inadimplência contratual da construtora perante o banco fiduciário. Precedentes jurisprudenciais.
> 5. Parecer da Procuradoria de Justiça pela confirmação da sentença.
> 6. Recurso desprovido.

Nas razões do recurso especial (fls. 346/363), a parte recorrente alega violação dos arts. 22, 23 e 25 da Lei 9.514/1997 e do art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Sustenta que o acórdão recorrido violou os artigos 22, 23 e 25 da Lei n. 9.514/1997, ao aplicar ao caso a Súmula n. 308 do STJ, que se refere à hipoteca. Afirma que o imóvel foi alienado fiduciariamente, e não hipotecado, de modo que a propriedade resolúvel lhe foi transferida por registro anterior à promessa de compra e venda, e somente se resolveria com o pagamento da dívida.

Aduz que a alienação fiduciária tem lei própria, o que afasta o pressuposto da integração por analogia previsto no art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Acrescenta que o gravame foi registrado no R.2 da matrícula n. 241.746 do

Documento eletrônico VDA60115819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:09
Código de Controle do Documento: 04542cef-ed5b-462f-bb14-e6ad62623948

3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, em 16/12/2008, e que a liberação do ônus depende do pagamento do financiamento concedido para a construção do empreendimento.

Argumenta, quanto aos honorários, que o percentual de 10% sobre o valor da causa deve ser reduzido para R$ 1.000,00 ou arbitrado por equidade, e que o encargo cabe apenas à construtora, por força do princípio da causalidade.

Contrarrazões dos recorridos às fls. 376/385, pelo não provimento do recurso, com invocação da Súmula n. 308 do STJ e do artigo 1.418 do Código Civil.

Contrarrazões da Construtora Argus Ltda., por meio da Defensoria Pública do Distrito Federal, na função de curadora especial, às fls. 391/394, também pelo não provimento.

O recurso especial não foi admitido na origem (fls. 396/398), o que deu ensejo ao AREsp 1.246.532/DF, convertido em recurso especial por decisão de fl. 456.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação declaratória de nulidade cumulada com obrigação de fazer e indenização por danos morais, proposta pelos adquirentes de unidade habitacional contra a Construtora Argus Ltda. e o BRB Banco de Brasília S/A.

Os autores afirmaram que compraram da construtora o apartamento 1004, Torre A, da Quadra 107, Lote 9, Alameda dos Eucaliptos, Águas Claras, e que pagaram o preço em parcela única. Informaram que não conseguem registrar o imóvel em seu nome por causa do gravame existente na matrícula em favor do banco. Pediram a baixa da alienação fiduciária, a outorga da escritura e a indenização por danos morais.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos (fls. 254/256). Declarou a ineficácia do gravame perante os autores, determinou a baixa da restrição na matrícula e declarou a adjudicação compulsória do bem, com expedição de carta de adjudicação. Rejeitou o pedido de indenização por danos morais. Condenou os réus ao pagamento de honorários de 10% sobre o valor da causa.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação do banco (fls. 328/339). Rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva e de julgamento fora do pedido. No mérito, aplicou por analogia a Súmula n. 308 do STJ e assentou que a garantia fiduciária concedida pela construtora não atinge os adquirentes de boa-fé que quitaram o preço.

A controvérsia consiste em definir se a Súmula n. 308 do STJ, editada para a hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro, aplica-se por analogia à alienação fiduciária de coisa imóvel regida pela Lei n. 9.514/1997.

Assiste razão ao recorrente.

Documento eletrônico VDA60115819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:09
Código de Controle do Documento: 04542cef-ed5b-462f-bb14-e6ad62623948

A Súmula n. 308 do STJ enuncia 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.

A razão de decidir dos precedentes que originaram o enunciado está ligada ao fato de o imóvel dado em garantia hipotecária ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, que estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Esse entendimento não deve ser estendido de forma ampla e irrestrita à alienação fiduciária, regulada por legislação própria, sem similaridade de tratamento jurídico com a hipoteca.

A analogia pressupõe omissão da lei, na forma do artigo 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. No caso, não há lacuna. A alienação fiduciária de coisa imóvel tem disciplina específica na Lei n. 9.514/1997, que regula a constituição da garantia, os efeitos do registro, a resolução da propriedade e as consequências do inadimplemento.

Além disso, os dois institutos não se equivalem. A hipoteca é direito real sobre coisa alheia, e o devedor hipotecário conserva a propriedade do bem gravado. Já o artigo 22 da Lei n. 9.514/1997 define a alienação fiduciária como o negócio pelo qual o devedor fiduciante contrata a transferência ao credor fiduciário da propriedade resolúvel de coisa imóvel. O artigo 23 dispõe que a propriedade fiduciária se constitui pelo registro do contrato no registro de imóveis, com desdobramento da posse. E o artigo 25 estabelece que a propriedade fiduciária se resolve com o pagamento da dívida e de seus encargos.

O devedor fiduciante, portanto, não é proprietário. Detém apenas a posse direta e a expectativa de reaquisição do domínio na hipótese de quitação. O artigo 29 da mesma lei confirma esse regime ao permitir a transmissão dos direitos sobre o imóvel apenas com anuência expressa do credor fiduciário, com assunção das respectivas obrigações pelo adquirente.

Na espécie, a construtora prometeu vender unidade cuja propriedade já se encontrava transferida ao banco por registro anterior. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o negócio realizado por quem não é dono não produz efeitos em relação ao proprietário, e a boa-fé do adquirente não altera esse resultado.

Cabe registrar, ainda, que a Súmula n. 308 do STJ criou exceção à regra geral da prioridade registral. Não é possível ampliar hipótese excepcional para restringir a aplicação de regra jurídica válida, sobretudo quando o gravame foi regularmente inscrito na matrícula e produziu, desde então, os efeitos de publicidade próprios do registro.

Não se ignora a situação dos adquirentes. A solução adotada na origem, porém, transfere ao credor fiduciário o prejuízo decorrente do descumprimento contratual da construtora, com esvaziamento da garantia que viabilizou os recursos para a própria construção do empreendimento. O enfraquecimento das garantias

Documento eletrônico VDA60115819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:09
Código de Controle do Documento: 04542cef-ed5b-462f-bb14-e6ad62623948

imobiliárias eleva o risco das operações e, por consequência, o custo do crédito habitacional, em prejuízo do conjunto dos consumidores. Aos adquirentes remanesce a pretensão indenizatória contra a promitente vendedora, a quem coube a alienação de bem já gravado.

Nesse sentido, os precedentes da Quarta Turma:

> CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE. RATIO DECIDENDI. SIMILARIDADE NORMATIVA. HIPOTECA. INEXISTÊNCIA. VENDA A NON DOMINO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITO. DEVEDOR FIDUCIANTE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA. PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO.
> 1. Não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado na Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.
> 2. A ratio decidendi dos precedentes que deram ensejo à Súmula n. 308 do STJ está intrinsecamente ligada ao fato de o imóvel, dado como garantia hipotecária, ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Portanto, o entendimento sintetizado nessa nota sumular não se aplica aos casos em que a transação imobiliária foi realizada pelo Sistema Financeiro Imobiliário.
> 3. Em relação aos institutos da hipoteca e da alienação fiduciária, não há similaridade de tratamento jurídico entre o devedor hipotecário e o fiduciante. Enquanto o devedor hipotecário detém a propriedade, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do imóvel, sendo o negócio jurídico celebrado com terceiro de boa-fé, por conseguinte, ineficaz em face do proprietário do bem, o credor fiduciário.
> 3.1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda a non domino, o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito em relação ao proprietário, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente.
> 4. Não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida. [...]
> 5. Recurso especial provido [...].
> (REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1º/4/2025, DJEN de 27/5/2025.)

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA N . 308 DO STJ. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. I . CASO EM EXAME1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios que manteve sentença determinando a baixa definitiva de gravame e a outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel adquirido por consumidora, aplicando, por analogia, a Súmula n. 308 do STJ à alienação fiduciária. 2 . A adquirente celebrou contrato de promessa de compra e venda com a construtora e quitou integralmente o preço do imóvel, mas não conseguiu transferir o bem para seu nome devido ao gravame lançado na matrícula do imóvel em favor da instituição financeira. 3. O Tribunal de origem entendeu que a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante a adquirente do imóvel, admitindo a aplicação analógica da Súmula n. 308 do STJ .II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO4. A questão em discussão consiste em saber se é possível aplicar, por analogia, a Súmula n. 308 do STJ à alienação fiduciária de imóvel, considerando que esta é regulada por legislação própria e possui tratamento jurídico distinto da hipoteca .III.

Documento eletrônico VDA60115819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:09
Código de Controle do Documento: 04542cef-ed5b-462f-bb14-e6ad62623948

> RAZÕES DE DECIDIR5. A Súmula n. 308 do STJ refere-se à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, estando vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação, que estabelece normas protetivas específicas . Não há similaridade normativa entre hipoteca e alienação fiduciária.6. A alienação fiduciária é regulada pela Lei n. 9 .514/1997, que dispõe que apenas com anuência expressa do credor fiduciário o devedor fiduciante pode transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.7. O contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel não pode produzir efeitos em prejuízo da propriedade fiduciária, devendo prevalecer os termos da escritura pública de abertura de crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária. IV . DISPOSITIVO E TESE8. Resultado do Julgamento: Recurso provido.Tese de julgamento:1. A Súmula n . 308 do STJ não se aplica, por analogia, aos casos de alienação fiduciária de imóvel, regulada por legislação própria e distinta da hipoteca.Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts . 22, 23, 25 e 29; CPC/1973, art. 535.Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2 .130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025.
> (STJ - REsp: 00000000000001483058 DF 2014/0229095-6, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 12/05/2026, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJEN 19/05/2026)

Registro que o Superior Tribunal de Justiça, em momento anterior, admitia a aplicação analógica da Súmula n. 308 do STJ às hipóteses de alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro. A Quarta Turma, porém, reexaminou a questão e firmou orientação diversa, ao concluir pela ausência de similaridade normativa entre os dois institutos e pela impossibilidade de ampliação de hipótese excepcional em detrimento da prioridade registral. Prevalece, portanto, o entendimento atual do colegiado.

O precedente firmado no REsp n. 1.483.058/DF guarda identidade com o caso destes autos. Ali também se examinou recurso do BRB Banco de Brasília S.A. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, em ação promovida por adquirente de unidade do mesmo empreendimento erguido pela Construtora Argus Ltda., com escritura pública de abertura de crédito para construção de unidades habitacionais e pacto adjeto de alienação fiduciária. A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso para julgar improcedentes os pedidos e afastar a ordem de desconstituição do gravame.

O acórdão ora recorrido, portanto, está em confronto com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

A promessa particular de compra e venda firmada entre os autores e a construtora não pode produzir efeitos em prejuízo da propriedade fiduciária. Prevalecem os termos da escritura pública de abertura de crédito para construção de unidades habitacionais, com pacto adjeto de alienação fiduciária, celebrada entre a instituição financeira e a construtora.

Documento eletrônico VDA60115819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:09
Código de Controle do Documento: 04542cef-ed5b-462f-bb14-e6ad62623948

Impõe-se, assim, a improcedência dos pedidos de declaração de ineficácia do gravame, de baixa da restrição na matrícula e de outorga da escritura definitiva, com o afastamento da adjudicação compulsória declarada na sentença.

A inconformidade quanto à verba honorária fica prejudicada. O provimento do recurso quanto ao mérito acarreta a inversão dos ônus da sucumbência, com a consequente perda de objeto do capítulo relativo ao percentual fixado na origem em desfavor do recorrente.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos, com o afastamento da declaração de ineficácia da alienação fiduciária, da ordem de baixa do gravame na matrícula do imóvel, da determinação de outorga da escritura definitiva e da adjudicação compulsória.

Invertidos os ônus da sucumbência, mantidos os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa, agora em favor do patrono do recorrente, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça, na forma do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

No caso em apreço, como o recurso foi provido, não há falar em majoração dos honorários recursais.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60115819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:09
Código de Controle do Documento: 04542cef-ed5b-462f-bb14-e6ad62623948

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.123.405 / DF

Número Registro: 2018/0025503-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00343154320148070018 01399376520148070001 20140111399378

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BRB BANCO DE BRASILIA SA
ADVOGADOS	: ALAN LADY DE OLIVEIRA COSTA - DF011361
	RAFAEL PORDEUS COSTA LIMA NETO - CE023599
	DAVI BELTRÃO DE ROSSITER CORRÊA - DF036998
	ANDRE SANT ANA DA SILVA - DF065864
RECORRIDO	: CONSTRUTORA ARGUS- EIRELI
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	: INGRID ALBUQUERQUE NASCIMENTO
RECORRIDO	: A A N (MENOR)
RECORRIDO	: F DE A O - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	: MARCELO BATISTA DE SOUZA - DF030893
	LEONARDO FERREIRA DE SOUZA - DF032757
	LEANDRO MIRANDA DOS SANTOS - DF040369

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - BANCÁRIOS

Documento eletrônico VDA60448968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:02
Código de Controle do Documento: abc95ecb-d6c1-4104-9634-e8fa5cacad43

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:02
Código de Controle do Documento: abc95ecb-d6c1-4104-9634-e8fa5cacad43