



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1950028 - GO(2021/0225946-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **MÁRCIO DE ASSIS BORGES - DF000916A**
 ADRIANA SOUSA DE OLIVEIRA - DF013747
RECORRIDO : **ELSON GOMES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO**
REPR. POR : **CRISTIANE PIGNATA BOCHI - INVENTARIANTE**
OUTRO NOME : **CRISTIANE PIGNATA BOCHI SIQUEIRA - INVENTARIANTE**
ADVOGADOS : **GUILHERME VILELA PATO REZENDE - GO036842**
 FREDERICO BOCCHI SIQUEIRA - GO036874

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA SOBRE IMÓVEL COMERCIAL. ALCANCE DA SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE AO CASO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 1ª Região que negou provimento à apelação e aplicou a Súmula n. 308 do STJ para afastar a eficácia de hipoteca perante adquirente de boa-fé, reconhecendo a legitimidade passiva da credora hipotecária e indeferindo a denúncia da lide.
2. A controvérsia versa sobre ação declaratória de nulidade de ato jurídico, com pedido de tutela antecipada, destinada ao cancelamento de hipoteca incidente sobre unidade autônoma de edifício comercial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, determinou o cancelamento da hipoteca e a baixa no registro, e condenou a ré em custas e honorários fixados em CR\$ 500,00.
4. A Corte a quo manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação e aplicou a Súmula n. 308 do STJ para afirmar a ineficácia da hipoteca perante adquirente de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a Súmula n. 308 do STJ se aplica à hipoteca que recai sobre sala comercial, à luz dos arts. 1.419, 1.488 e 1.499 do Código Civil, e se há divergência jurisprudencial com o REsp n. 651.323/GO.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inaplicável a Súmula n. 308 do STJ a hipoteca sobre imóvel comercial; o verbete delimita proteção a adquirentes de imóveis residenciais vinculados ao SFH, não alcançando salas comerciais, conforme orientação firmada no REsp 651.323/GO.

7. Prevalece o direito de sequela do credor hipotecário em imóveis comerciais, nos termos do Código Civil, assegurando a oponibilidade da hipoteca a terceiros, inclusive quanto à necessidade de remição ou satisfação da dívida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Inaplicável a Súmula n. 308 do STJ à hipoteca sobre imóvel comercial, restrita aos contratos residenciais afetos ao SFH. 2. Em imóveis comerciais, prevalece o direito de sequela do credor hipotecário, nos termos do Código Civil”.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.419, 1.488, 1.499.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 308; STJ, REsp n. 651.323/GO, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgados em 7/6/2005.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1950028 - GO (2021/0225946-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MÁRCIO DE ASSIS BORGES - DF000916A
ADRIANA SOUSA DE OLIVEIRA - DF013747
RECORRIDO : ELSON GOMES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : CRISTIANE PIGNATA BOCHI - INVENTARIANTE
OUTRO NOME : CRISTIANE PIGNATA BOCHI SIQUEIRA -
INVENTARIANTE
ADVOGADOS : GUILHERME VILELA PATO REZENDE - GO036842
FREDERICO BOCCHI SIQUEIRA - GO036874

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA SOBRE IMÓVEL COMERCIAL. ALCANCE DA SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE AO CASO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 1ª Região que negou provimento à apelação e aplicou a Súmula n. 308 do STJ para afastar a eficácia de hipoteca perante adquirente de boa-fé, reconhecendo a legitimidade passiva da credora hipotecária e indeferindo a denunciação da lide.
2. A controvérsia versa sobre ação declaratória de nulidade de ato jurídico, com pedido de tutela antecipada, destinada ao cancelamento de hipoteca incidente sobre unidade autônoma de edifício comercial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, determinou o cancelamento da hipoteca e a baixa no registro, e condenou a ré em custas e honorários fixados em CR\$ 500,00.

4. A Corte a quo manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação e aplicou a Súmula n. 308 do STJ para afirmar a ineficácia da hipoteca perante adquirente de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a Súmula n. 308 do STJ se aplica à hipoteca que recai sobre sala comercial, à luz dos arts. 1.419, 1.488 e 1.499 do Código Civil, e se há divergência jurisprudencial com o REsp n. 651.323/GO.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inaplicável a Súmula n. 308 do STJ a hipoteca sobre imóvel comercial; o verbete delimita proteção a adquirentes de imóveis residenciais vinculados ao SFH, não alcançando salas comerciais, conforme orientação firmada no REsp 651.323/GO.

7. Prevalece o direito de sequela do credor hipotecário em imóveis comerciais, nos termos do Código Civil, assegurando a oponibilidade da hipoteca a terceiros, inclusive quanto à necessidade de remição ou satisfação da dívida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Inaplicável a Súmula n. 308 do STJ à hipoteca sobre imóvel comercial, restrita aos contratos residenciais afetos ao SFH. 2. Em imóveis comerciais, prevalece o direito de sequela do credor hipotecário, nos termos do Código Civil”.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.419, 1.488, 1.499.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 308; STJ, REsp n. 651.323/GO, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgados em 7/6/2005.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 1ª Região em apelação cível nos autos de ação declaratória de nulidade de ato jurídico com pedido de antecipação de tutela.

O julgado foi assim ementado (fl. 191):

PROCESSUAL CIVIL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE DA CREDORA HIPOTECÁRIA. DENUNCIAÇÃO DA LIDE À CONSTRUTORA. INDEFERIMENTO. ADQUIRENTE DO IMÓVEL. BOA-FÉ. INEFICÁCIA DA HIPOTECA.

1. A Caixa Econômica Federal, na condição de credora hipotecária, possui legitimidade passiva em ação cujo pedido é declaração de ineficácia de hipoteca em relação a terceiro compromitente adquirente.
2. Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça a denúncia da lide só se torna obrigatória na hipótese de perda do direito de regresso, não se fazendo presente essa obrigatoriedade no caso do inciso III do artigo 70 do Código de Processo Civil (AgRg no REsp 1117075/SP - Relator Ministro Sidnei Beneti - DJe 12/05/2010).
3. De acordo com a Súmula 308 do 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.
4. Apelação a que se nega provimento.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fl. 202):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JULGADA. DESCABIMENTO. EFEITO INFRINGENTE. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA. PREQUESTIONAMENTO. REFERÊNCIA ESPECÍFICA A DISPOSITIVO LEGAL/CONSTITUCIONAL. DESNECESSIDADE.

1. Conforme já decidiu este Tribunal, os embargos de declaração só devem ser acolhidos quando a decisão for omissa em algum ponto sobre o qual o Tribunal

deveria se pronunciar, ou se existir contradição entre a parte dispositiva e a fundamentação, ou, ainda, se houver algum ponto obscuro que necessite de esclarecimentos (art. 535, CPC) (EDAC 2000.36.00.008449-4/MT, Rel. Juiz Federal Convocado David Wilson de Abreu Pardo, Sexta Turma, e-DJF1 09/02/2009), situações não verificadas no caso.

2. Desnecessário pronunciamento deste Tribunal sobre todos os argumentos e dispositivos constitucionais e legais ventilados pela parte, pois não padece de omissão o acórdão recorrido se o Tribunal de origem decide fundamentadamente todas as questões pertinentes à resolução da controvérsia, embora sem adentrar expressamente na análise de dispositivos de lei invocados pelo recorrente, notadamente porque o julgador não está adstrito a decidir com base em teses jurídicas predeterminadas pela parte, bastando que fundamente suas conclusões como entender de direito (STJ, REsp 1042208/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ 11/09/2008).

3. Decidiu o STJ, com base em precedente do STF, que o prequestionamento para o RE não reclama que o preceito constitucional invocado pelo recorrente tenha sido explicitamente referido pelo acórdão, mas, sim, que este tenha versado inequivocamente a matéria objeto da norma que nele se contenha (RE nº 141.788/CE, Relator Ministro Sepúlveda Pertence, in DJ 18/6/93) (EDcl no REsp 1166561/RJ, Rel. Ministro Hamilton Carvalhido, Primeira Seção, DJe 19/11/2010).

4. Embargos de declaração improvidos.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.419 do Código Civil, porquanto sustenta que, sendo o imóvel comercial e alheio ao SFH e ao CDC, deve prevalecer o direito de seqüela da hipoteca, afirmando a validade e eficácia da garantia real;

b) 1.488 do Código Civil, pois afirma que o regime do Código Civil de 2002 reforça a preservação da hipoteca e do direito de seqüela, não se aplicando a exceção da Súmula n. 308 do STJ a salas comerciais;

c) 1.499 do Código Civil, visto que defende a oponibilidade da hipoteca a terceiros adquirentes de imóvel comercial e a necessidade de remição ou satisfação da dívida para afastar a excussão do bem.

Defende que o alcance da que Súmula n. 308 do STJ restringe-se a imóveis residenciais vinculados ao SFH, não alcançando salas comerciais, devendo ser afastada no caso concreto.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado no REsp n. 651.323/GO, Terceira Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julgado em 07/06/2005, ao reconhecer a ineficácia da hipoteca sobre sala comercial perante adquirente de boa-fé, quando a orientação do STJ afirma o direito de sequela do credor hipotecário em imóveis comerciais não submetidos ao SFH.

Afirma que a Súmula n. 308 do STJ alcança apenas imóveis residenciais e não salas comerciais, enquanto o acórdão recorrido aplicou o verbete sumular indistintamente a imóvel comercial, afastando a hipoteca e a penhora sobre unidade autônoma de edifício comercial.

Requer o provimento do recurso, o conhecimento e o recebimento do apelo, a reforma do acórdão recorrido, para que se restabeleça a garantia real em favor da recorrente, com inversão dos ônus da sucumbência.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de declaratória de nulidade de ato jurídico com pedido de antecipação de tutela em que a parte autora pleiteou o cancelamento da hipoteca incidente sobre a unidade autônoma, sala 1209, 12º pavimento, do Edifício Comercial Aquarius Center, com baixa junto ao cartório competente, sob pena de multa.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, determinando o cancelamento da hipoteca e a baixa no registro, condenando a ré ao pagamento das custas processuais e de honorários de advogado fixados em CR\$ 500,00.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação, reconhecendo a legitimidade passiva da credora hipotecária, indeferindo a denunciação da lide, e aplicando a Súmula n. 308 do STJ para afirmar a ineficácia da hipoteca perante o adquirente de boa-fé.

II - Art. 1419 do CC

A questão central neste recurso é a extensão da aplicabilidade da Súmula n. 308 do 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").

O art. 1419 do Código Civil estabelece as hipóteses de extinção da hipoteca, consagrando o princípio do direito de sequência, característica fundamental dos direitos reais de garantia. Por este princípio, o credor pode perseguir o bem onde quer que se encontre, mesmo que tenha sido transferido a terceiro.

Ao aplicar indistintamente a Súmula n. 308 do STJ a uma sala comercial, o acórdão recorrido afastou a incidência do art. 1419 do Código Civil, sem considerar a natureza do imóvel em questão e o escopo de aplicação da referida súmula.

Esta Corte tem jurisprudência firme no sentido de que a Súmula n. 308 aplica-se exclusivamente às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, não se estendendo a imóveis comerciais.

Nesse sentido, são esclarecedores os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA SOBRE UNIDADE OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. NÃO APLICAÇÃO DO DISPOSTO NA SÚMULA N. 308/STJ. (...)

1. A jurisprudência desta Casa orienta que o entendimento cristalizado na Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, afastando-se, por conseguinte, a incidência do respectivo verbete sumular quando a citada garantia recair sobre imóvel comercial, como no caso dos autos.

1.1. De fato, "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"

(AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.844.770/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 12/2/2021.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE NÃO VERIFICADAS. (EDcl no AgInt no REsp n. 1.894.561/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESCONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA E PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. MEDIDAS JUDICIAIS ESTABELECIDAS PREVIAMENTE À PERFECTIBILIZAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO TERRENO. SÚMULA 7/STJ. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. VERBETE SUMULAR N. 83/STJ. (...)

3. 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 Financeiro de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial. É válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial" (AgInt no REsp n. 2.125.867/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)

No mesmo sentido, o REsp n. 651.323/GO, no qual o Ministro Carlos Alberto Menezes Direito consignou expressamente que "a Súmula n. 308 da Corte alcança, apenas, os imóveis residenciais, não as salas comerciais", delimitando com precisão o alcance do entendimento sumular.

No caso em análise, é incontroverso que o bem hipotecado é uma sala comercial, e não um imóvel residencial adquirido pelo Sistema Financeiro da Habitação. A distinção é relevante porque a proteção especial conferida aos adquirentes de imóveis residenciais decorre de política habitacional amparada em legislação específica, o que não ocorre com imóveis comerciais.

Ao estender a aplicação da Súmula n. 308 do STJ a imóvel comercial, o acórdão recorrido contrariou o art. 1.419 do Código Civil e a jurisprudência pacífica desta Corte.

III - Divergência jurisprudencial

A recorrente demonstrou adequadamente a divergência jurisprudencial, realizando o necessário cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma (REsp n. 651.323/GO, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 7/6/2005, DJ de 29/8/2005, p. 335.)

Enquanto o acórdão recorrido aplicou a Súmula n. 308 do STJ sem distinguir entre imóveis residenciais e comerciais, o acórdão paradigma estabeleceu claramente que referido entendimento sumular não se aplica a salas comerciais, preservando nesses casos o direito de sequência do credor hipotecário.

Tratando-se de situações fáticas semelhantes - hipoteca sobre sala comercial - as decisões apresentaram soluções jurídicas divergentes, o que autoriza o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido, reconhecendo a eficácia da garantia hipotecária em favor da recorrente sobre a sala comercial objeto da lide, com a inversão dos ônus sucumbenciais.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.950.028 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0225946-0

Número de Origem:
200635000120695

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MÁRCIO DE ASSIS BORGES - DF000916A

ADRIANA SOUSA DE OLIVEIRA - DF013747

RECORRIDO : ELSON GOMES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO

REPR. POR : CRISTIANE PIGNATA BOCHI - INVENTARIANTE

OUTRO NOME : CRISTIANE PIGNATA BOCHI SIQUEIRA - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : GUILHERME VILELA PATO REZENDE - GO036842

FREDERICO BOCCHI SIQUEIRA - GO036874

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026