



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1953302 - GO (2021/0234366-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **UBIRACI MOREIRA LISBOA - DF010134**
: **DUÍLIO JOSÉ SANCHEZ OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP197056**
RECORRIDO : **WELTER BENICIO SOARES**
RECORRIDO : **RAQUEL FERREIRA NAVES SOARES**
ADVOGADOS : **OTACÍLIO PRIMO ZAGO JÚNIOR - GO017004**
: **WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA SOBRE IMÓVEL COMERCIAL. BOA-FÉ OBJETIVA. INEFICÁCIA PERANTE ADQUIRENTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 1ª Região que declarou a ineficácia de hipoteca constituída sobre imóvel comercial adquirido por terceiros, com fundamento na boa-fé objetiva e na Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.
2. Fato relevante. A hipoteca foi registrada após a celebração do compromisso de compra e venda do imóvel entre os adquirentes e a construtora, sendo oferecida como garantia de renegociação de dívida da construtora com a Caixa Econômica Federal.
3. Decisões anteriores. A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido de declaração de ineficácia da hipoteca. O TRF-1 negou provimento à apelação da Caixa Econômica Federal, reafirmando a aplicação da Súmula 308/STJ e destacando a presunção de boa-fé dos adquirentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a Súmula 308/STJ, que declara a ineficácia de hipoteca perante adquirentes de imóveis, aplica-se também a imóveis comerciais, considerando o princípio da boa-fé objetiva.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem fundamentou sua decisão na boa-fé objetiva, reconhecendo que o imóvel já havia sido prometido em compra e venda antes do registro da hipoteca, o que afasta sua eficácia perante os adquirentes.

6. A presunção de boa-fé do adquirente é matéria de fato, cuja análise compete às instâncias ordinárias, sendo insuscetível de revisão em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

7. A Súmula 308/STJ foi utilizada como reforço argumentativo, não sendo o fundamento principal da decisão, que se baseou na boa-fé objetiva e na ausência de gravame registrado à época da celebração do compromisso de compra e venda.

8. A pretensão de reexaminar a boa-fé dos adquirentes esbarra na vedação ao revolvimento de matéria fática em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1953302 - GO (2021/0234366-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **UBIRACI MOREIRA LISBOA - DF010134**
: **DUÍLIO JOSÉ SANCHEZ OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP197056**
RECORRIDO : **WELTER BENICIO SOARES**
RECORRIDO : **RAQUEL FERREIRA NAVES SOARES**
ADVOGADOS : **OTACÍLIO PRIMO ZAGO JÚNIOR - GO017004**
: **WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA SOBRE IMÓVEL COMERCIAL. BOA-FÉ OBJETIVA. INEFICÁCIA PERANTE ADQUIRENTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 1ª Região que declarou a ineficácia de hipoteca constituída sobre imóvel comercial adquirido por terceiros, com fundamento na boa-fé objetiva e na Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Fato relevante. A hipoteca foi registrada após a celebração do compromisso de compra e venda do imóvel entre os adquirentes e a construtora, sendo oferecida como garantia de renegociação de dívida da construtora com a Caixa Econômica Federal.

3. Decisões anteriores. A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido de declaração de ineficácia da hipoteca. O TRF-1 negou provimento à apelação da Caixa Econômica Federal, reafirmando a aplicação da Súmula 308/STJ e destacando a presunção de boa-fé dos adquirentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a Súmula 308/STJ, que declara a ineficácia de hipoteca perante adquirentes de imóveis, aplica-se também a imóveis comerciais, considerando o princípio da boa-fé objetiva.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem fundamentou sua decisão na boa-fé objetiva, reconhecendo que o imóvel já havia sido prometido em compra e venda antes do registro da hipoteca, o que afasta sua eficácia perante os adquirentes.

6. A presunção de boa-fé do adquirente é matéria de fato, cuja análise compete às instâncias ordinárias, sendo insuscetível de revisão em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

7. A Súmula 308/STJ foi utilizada como reforço argumentativo, não sendo o fundamento principal da decisão, que se baseou na boa-fé objetiva e na ausência de gravame registrado à época da celebração do compromisso de compra e venda.

8. A pretensão de reexaminar a boa-fé dos adquirentes esbarra na vedação ao revolvimento de matéria fática em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do **TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO**, assim ementado (fl. 272):

CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA ENTRE CONSTRUTORA E ADQUIRENTE DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA POSTERIORMENTE FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA CREDORA HIPOTECÁRIA. INEFICÁCIA DA HIPOTECA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. PRECEDENTES.

1. A hipoteca constituída como garantia de empréstimo de

construtora junto à CEF tem acessoriedade com o contrato de financiamento. Por isso esta Corte, na linha do que sedimentou o STJ, tem como certo que a cessão do crédito da CEF para a empresa pública federal EMGEA não conduz à sua ilegitimidade passiva ad causam, porquanto ambas podem ser demandadas conjunta ou individualmente.

2. É incontroverso que o apelado e a construtora firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda em 1/7/1993 e que a hipoteca aqui questionada foi objeto de registro no cartório próprio em 19/8/1993, oferecido pela construtora como garantia de renegociação de dívida com a CEF. Apesar de a hipoteca se originar de negócio celebrado entre a construtora e o banco em data anterior, a respectiva averbação da hipoteca se levou a cabo apenas em 19/8/1993, portanto em data posterior ao negócio celebrado entre o apelado e a construtora.

3. Correta a sentença ao invocar o verbete da Súmula 308-STJ segundo a qual '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 pelo recorrente foram acolhidos em parte, para esclarecimento da decisão, no seguinte sentido: "o Relator foi claro em fundamentar a manutenção da sentença de procedência na prevalência da boa-fé objetiva que, na espécie, depõe fortemente em favor do Autor da ação. De outra parte, em acórdão da minha relatoria, a Egrégia Sexta Turma já teve oportunidade de manifestar o seu entendimento de que, em casos tais, o enunciado 308 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça — adotado no acórdão embargado apenas como reforço de fundamentação — afasta a eficácia da hipoteca gravada sobre imóvel objeto de contrato de compra e venda" (fl. 298).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 535, II, do CPC/1973, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão regional contrariou as disposições contidas nos artigos 1.419 do Código Civil e 535, II, do CPC/1973, ao passo que aponta divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais e desta Corte.

Afirma, em síntese, que a Súmula 308/STJ não se aplica a imóveis comerciais, mas apenas a imóveis residenciais vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (fl. 302).

Sem apresentação de contrarrazões (fl. 315), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fl. 324).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O caso em análise trata de uma ação declaratória com pedido de cancelamento de hipoteca incidente sobre imóvel comercial adquirido por Raquel Ferreira Naves Soares e seu cônjuge, por meio de contrato celebrado com a empresa LCM Incorporadora e Construtora Ltda. A hipoteca foi constituída pela construtora em favor da Caixa Econômica Federal (CEF) como garantia de financiamento, mas foi registrada após a celebração do compromisso de compra e venda do imóvel com os adquirentes.

A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido, declarando a ineficácia da hipoteca com base na Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, que protege adquirentes de imóveis contra hipotecas firmadas entre construtoras e agentes financeiros.

A Caixa Econômica Federal apelou, alegando, entre outros pontos, sua ilegitimidade passiva, a ausência de comprovação da boa-fé dos adquirentes e a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ a imóveis comerciais.

O Tribunal Regional Federal da 1ª Região negou provimento à apelação, reafirmando a aplicação da Súmula 308/STJ e destacando que a hipoteca não tem eficácia perante os adquirentes, independentemente de ser anterior ou posterior à celebração do compromisso de compra e venda.

No Recurso Especial interposto ao Superior Tribunal de Justiça, a CEF sustentou violação do artigo 535, II, do CPC, por omissão do acórdão recorrido em analisar precedentes do STJ que limitam a aplicação da Súmula 308 a imóveis residenciais.

Alegou ainda violação do artigo 1.419 do Código Civil, defendendo que a hipoteca deve prevalecer sobre o direito dos adquirentes em se tratando de imóvel comercial.

O Vice-Presidente do TRF-1 admitiu o recurso, reconhecendo que o acórdão recorrido diverge da jurisprudência do STJ, que entende que a Súmula 308 não se aplica a imóveis comerciais.

De início, inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC/1973, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a ineficácia da hipoteca firmada registrada após a celebração do compromisso de compra e venda do imóvel.

E, a propósito do contexto recursal, destacou a origem (fls. 268-270):

É incontroverso que o apelado e a construtora firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda em 1/7/1993 (fls. 121) e que a hipoteca aqui questionada foi objeto de registro no cartório próprio em 19/8/1993 (fls.

112), oferecido pela construtora como garantia de renegociação de dívida da construtora com a CEF (fls. 85). Apesar de a hipoteca se originar de negócio celebrado entre a construtora e o banco em data anterior, a respectiva averbação da hipoteca se levou a cabo apenas em 19/8/1993, portanto em data posterior ao negócio celebrado entre o apelado e a construtora.

A despeito da advertência do art. 469, 1, do CPC, a asseverar que "não fazem coisa julgada os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença", esta Corte já analisou as premissas de fato e de direito ao confirmar parcialmente a sentença de procedência dos embargos de terceiro ao julgar a AC-200.35.00.014713-9/GO, sob a relatoria do desembargador Fagundes de Deus e cujo significativo trecho de voto extraio das fls. 32:

Extrai-se dos autos que, depois de celebrado o referido compromisso de compra e venda com o(s) Embargante(s), a aludida Construtora firmou um contrato de mútuo de dinheiro com obrigações, hipoteca e fiança com a CEF. Em garantia do financiamento, a Construtora-mutuária ofereceu, em primeira e especial hipoteca, o imóvel, ainda em fase de construção, denominado Edifício Comercial Aquarius Center. Este o teor da cláusula décima do dito contrato, verbis:

"Cláusula Décima — Da Garantia Hipotecária Suplementar — Como garantia suplementar pela presente renegociação, a DEVDORA dá à CEF em primeira e especial hipoteca, o imóvel constituído de terreno e prédio em fase de construção denominado EDIFÍCIO COMERCIAL AQUARIUS CENTER".

Não obstante a questão de mérito ter por fundamento um direito real de garantia, a saber, hipoteca, cumpre inicialmente ter presente a evidente boa-fé do(s) apelado(s) ao avençar(em) a compra do imóvel em discussão. Isto porque, na data em que firmou(ram) o Contrato de Promessa de Compra e Venda, não havia qualquer gravame a onerar o imóvel, vindo a hipoteca a ser constituída e registrada posteriormente. Logo, conclui-se que, após haver pactuado a venda desses imóveis, a Incorporadora LCM gravou-os com hipoteca, em garantia de dívida por ela constituída em favor da CEF. Demonstrada, assim, sua má-fé perante eles, quiçá atitude dolosa, pode-se, sem dúvida, deduzir seu "animus" em lesar a Empresa Pública Financiadora, uma vez que deu em hipoteca imóveis já prometidos à venda aos adquirentes finais. De outro lado, reza o §1º da cláusula décima primeira da Escritura Pública de Mútuo de Dinheiro com Obrigações, Hipoteca, e Fiança, firmada entre a empresa LCM e a CEF, verbis: 'Parágrafo Primeiro: A CEF participará, obrigatoriamente, de todos os contratos de Compra e Venda, na qualidade de interveniente anuente e, se for o caso, de financiadora da aquisição da unidade'. Como se vê, a Caixa Econômica Federal, ao firmar o

contrato de mútuo com a LCM Incorporadora e Construtora Ltda., cuidou de resguardar sua participação obrigatória, como seria evidente, na assinatura de todos os contratos de compra e venda como interveniente-anuente e, bem assim, assegurou a presença de um fiscal seu para efetuar a fiscalização das obras (cf. Cláusula décima oitava do contrato). Ora, sua obrigação era fiscalizar a comercialização das unidades imobiliárias, participando, obrigatoriamente, de todos os contratos de compra e venda, em ordem a resguardar o seu direito de crédito resultante do financiamento liberado em favor da LCM Incorporadora e Construtora Ltda. Assim, diante do descumprimento, por parte da mutuária, de suas obrigações contratuais, caberia à CEF verificar se as unidades comerciais estavam ou não sendo vendidas e, acaso negociadas, se os adquirentes vinham pagando regularmente suas prestações perante a Construtora. Além disso, a CEF achava-se munida de efetivas garantias, apesar e que não se valeu delas, consubstanciadas na cláusula 12a, parágrafo primeiro, do contrato de financiamento originário, firmado em 24.02.1990, o qual dispõe sobre a obrigação da Devedora de apresentar 'mensalmente, à CEF, relação com indicação das notas promissórias ou outros títulos de crédito recebidos, mencionando os nomes dos adquirentes, datas de vencimentos, valores de títulos pagos e indicação dos respectivos depósitos na CEF, em sua conta corrente, especialmente aberta para essa finalidade, relação acompanhada dos comprovantes dos referidos depósitos, que deverão apresentar o total recebido'. Note-se que o descumprimento desse ônus por parte da CEF configura manifesta negligência. Por isso, tal conduta não pode acarretar gravame a adquirentes, terceiros de boa-fé, que não participaram da avença entre a CEF e a empresa LCM. A pretensão da CEF de valer-se do direito de seqüela para ver satisfeito seu crédito, nas circunstâncias apontadas, mostra-se devera cômodo para tal intento, não exclusivamente contra a Incorporadora (o que seria lógico e devido), mas, sim, em desfavor de terceiros. Assim, pode-se constatar, com fundamento na documentação acostada, que a Caixa Econômica Federal, com seu comportamento inerte, contribuiu, em conjunto com a Empresa LCM Incorporadora e Construtora Ltda., para a gravidade da situação ocorrente in casu".

Não há nada de novo, portanto, a apreciar nesta apelação proferida em ação anulatória ajuizada tão-só com o propósito de ampliar os efeitos da insubsistência da penhora também para a hipoteca.

A apelante sustenta que não se provou nesta causa a boa-fé do autor. Ocorre que a boa-fé sempre é presumida, cabendo à parte eventualmente prejudicada comprovar o contrário, tanto que o art. 113 do Código Civil de 2002 estabelece

como um dos princípios de hermenêutica "os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração".

Portanto, correta a sentença ao invocar o verbete da súmula 308-STJ segundo a qual "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".

Cumprе reiterar que entendimento contrário não se confunde com omissão no julgado ou com ausência de prestação jurisdicional. A propósito, "Na forma da jurisprudência do STJ, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, relatora Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.991.299/PI, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 1º/9/2022).

No mesmo sentido, cito:

1. No caso dos autos, o julgador apreciou a lide nos termos em que fora proposta, examinando detidamente o acervo probatório dos autos, adotando fundamentação clara e suficiente a amparar a improcedência do pedido, portanto, não há falar em violação ao art. 535 do CPC/73. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. (AgInt no REsp n. 1.679.413/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 2/12/2022.)

2. Inexistentes os vícios elencados no art. 535 do CPC/73, não merece acolhimento os embargos de declaração manejados com nítido caráter infringente, pois estes não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado. (AgInt no AREsp n. 1.237.432/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 19/2/2020 .)

No mérito, vê-se que o acórdão recorrido, ao decidir pela ineficácia da hipoteca em relação ao adquirente do imóvel, fundamentou-se primordialmente no princípio da boa-fé objetiva, reconhecendo que o imóvel já havia sido prometido em compra e venda antes do registro da hipoteca.

A boa-fé do adquirente foi presumida, conforme estabelece o artigo 113 do Código Civil, cabendo à parte contrária o ônus de demonstrar eventual má-fé, o que não foi feito nos autos.

Nesse sentido, a decisão de primeiro grau não se limitou à aplicação da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, mas utilizou-a como reforço argumentativo,

corroborando a conclusão de que a hipoteca não poderia prevalecer sobre os direitos do adquirente.

Veja-se que assim ficou claro, no julgamento dos embargos de declaração:

No voto-condutor do mencionado acórdão, o Relator foi claro em fundamentar a manutenção da sentença de procedência na prevalência da boa-fé objetiva que, na espécie, depõe fortemente em favor do Autor da ação.

De outra parte, em acórdão da minha relatoria, a Egrégia Sexta Turma já teve oportunidade de manifestar o seu entendimento de que, em casos tais, o enunciado 308 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça — adotado no acórdão embargado apenas como reforço de fundamentação — afasta a eficácia da hipoteca gravada sobre imóvel objeto de contrato de compra e venda. A respectiva ementa ficou assim redigida:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO PROPRIETÁRIO DO TERRENO COM A CONSTRUTORA ANTERIORMENTE À PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DO GRAVAME REAL SOBRE IMÓVEL CONSTRUÍDO E ALIENADO A TERCEIRO DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 308 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INEFICÁCIA DE CLÁUSULA DE TEOR ABUSIVO. CONFIGURAÇÃO DE PREJUÍZO DIRETO AO TERCEIRO ADQUIRENTE. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA. 1. A instituição de garantia real, mediante hipoteca, firmada em contrato de compra e venda ajustado diretamente entre a pessoa jurídica construtora e o agente que promove a venda parcelada do bem, que ocupa a função de financiador, não é oponível ao terceiro de boa-fé que, após o pagamento do valor integral do preço ajustado em Promessa de Compra e Venda pactuada com a construtora - vendedora adquire a propriedade das unidades do imóvel negociadas. 2. Na situação jurídica configurada, a tutela da boa-fé objetiva e da proteção ao direito do terceiro de boa-fé é de necessária observância, consoante declara a Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça: 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. Dentre outros, no mesmo sentido, os precedentes desta Corte: AC 0009190-71.2009.4.01.3600 / MT, relator DESEMBARGADOR FEDERAL JIRAIR ARAM MEGUERIAN, SEXTA TURMA, e-DJF1 p.224 de 22/10/2013; AC 0012525-49.2005.4.01.3500 / GO, relator DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS

MOREIRA ALVES, relator Conv. JUIZ FEDERAL RODRIGO NAVARRO DE OLIVEIRA, SEXTA TURMA, e-DJF1 p.205 de 30/09/2013; AC 0022972-22.2002.4.01.3300 / BA, relator DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE, relator Conv. JUIZ FEDERAL CARLOS EDUARDO CASTRO MARTINS (CONV.), QUINTA TURMA, e-DJF1 p.408 de 13/06/2013; AC 0017075- 52.1998.4.01.3300 / BA, relator JUIZ FEDERAL MARCIO BARBOSA MAIA, 4 8 TURMA SUPLEMENTAR, e-DJF1 p.57 de 22/04/2013. (AC 0011181-66.2010.4.01.3400 / DF, relator DESEMBARGADOR FEDERAL KASSIO NUNES MARQUES, SEXTA TURMA, e-DJF1 p.513 de 09 / 12/2013)."

A boa-fé objetiva, como princípio basilar do ordenamento jurídico, orienta a interpretação e a aplicação das normas contratuais, sendo essencial para a proteção de terceiros que agem de forma legítima e confiam na regularidade das transações.

No caso em tela, o acórdão reconheceu que, à época da celebração do compromisso de compra e venda, não havia nenhum gravame registrado sobre o imóvel, o que reforça a presunção de boa-fé do adquirente. Assim, a decisão não criou um direito novo, mas aplicou os princípios e normas já existentes para resguardar a segurança jurídica e a confiança legítima.

Quanto aos argumentos da recorrente que questionam a existência de boa-fé do adquirente, a análise dessa matéria demandaria o reexame de provas, especialmente no que tange à cronologia dos fatos e à conduta das partes envolvidas.

Tal reavaliação encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, que veda o reexame de matéria fática em recurso especial. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a presunção de boa-fé é matéria de fato, cuja análise compete às instâncias ordinárias, sendo insuscetível de revisão em recurso especial.

Ademais, a aplicação da Súmula 308 do STJ, no caso concreto, não configura ofensa ao ordenamento jurídico, **uma vez que foi utilizada como argumento secundário**, em reforço à fundamentação principal baseada na boa-fé objetiva.

A súmula, ao declarar a ineficácia da hipoteca perante os adquirentes de imóveis, visa proteger aqueles que, de boa-fé, celebram contratos de compra e venda sem conhecimento de gravames posteriores.

No presente caso, a decisão de primeiro grau reconheceu que o adquirente não tinha ciência da hipoteca à época da celebração do contrato, o que justifica a aplicação do entendimento sumulado.

A decisão ora recorrida encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, em casos análogos, tem reafirmado a impossibilidade de revisão de matéria fática em recurso especial, conforme o disposto na Súmula 7/STJ.

No julgamento do AREsp 2.962.768/DF, o Ministro Raul Araújo destacou que a análise de elementos como a boa-fé e a ausência de má-fé demandam o revolvimento do acervo probatório, o que é vedado nesta instância; veja-se:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2962768 - DF
(2025/0216668-6)

DECISÃO

Trata-se de agravo de JJR CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 2765-2766):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES. AÇÃO PAULIANA. FRAUDE CONTRA CREDORES. SIMULAÇÃO. REQUISITOS AUSENTES. REVOGAÇÃO DA TUTELA PROVISÓRIA. EFEITOS IMEDIATOS. APELAÇÃO DA PARTE AUTORA CONHECIDA E DESPROVIDA. APELO ADESIVO PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME 1. Apelação e recurso adesivo interpostos contra a sentença que, em ação pauliana, revogou a tutela provisória de urgência e julgou improcedente o pedido apresentado na petição inicial.

2. Na parte dispositiva, determinou-se que, após o trânsito em julgado, será enviado ofício ao cartório de imóveis competente para o cancelamento da indisponibilidade de bens decretada em tutela provisória de urgência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. As questões em discussão consistem em (i) analisar se os negócios jurídicos celebrados entre os réus devem ser anulados em razão de vícios resultantes de fraude contra credores e de simulação e (ii) verificar se o cancelamento das indisponibilidades registradas nas matrículas dos imóveis (objeto da tutela provisória revogada na sentença) deve aguardar o trânsito em julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR 4. O pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal formulado na própria petição de interposição do apelo adesivo não deve ser conhecido, em razão da inadequação da via, na forma do art. 1.012, § 3º, do CPC e do art. 251, II e § 2º, do RITJDFT. 5. Por não se constatar a prática de atos pelo devedor, em estado de insolvência ou prestes a entrar nessa condição, destinados a esvaziar seu patrimônio e obstaculizar o pagamento de dívida preexistente, é incabível afirmar que houve vício resultante de fraude contra credores, com fundamento nos arts. 158, 159 e 171, II, do CC.

6. O disposto no § 1º do art. 158 do CC não se aplica no caso concreto porque, além de não se tratar de negócios jurídicos gratuitos, não houve constituição da garantia hipotecária inserida no termo de confissão de dívida celebrado com a parte autora, ante a falta de registro imobiliário (arts. 1.225, IX, 1.227 e 1.492, parágrafo único, do CC). Os imóveis indicados nas negociações questionadas na lide estão submetidos a regime de afetação, o que os mantém A apartados do patrimônio da empresa ré, conforme o art. 31-A da Lei n. 4.591/64.

anterioridade do crédito da parte autora não foi demonstrada em relação aos negócios jurídicos celebrados entre a empreiteira ré e a outra empresa requerida. Também não se constatou o conhecimento do potencial estado de insolvência do devedor pelos terceiros adquirentes dos bens, um dos requisitos fundamentais para se configurar a fraude.

7. A suposta relação de parentesco ou proximidade entre os representantes ou procuradores da parte requerida não é fator suficiente para revelar a ocorrência de conluio para a prática de ato fraudulento, principalmente diante da presença de elementos nos autos capazes de infirmar tal alegação.

8. Diante da inexistência de indícios de que os atos teriam sido produzidos de forma simulada, com objetivo obscuro ou fraudulento, a fim de ocultar a real intenção das partes, afasta-se a alegação de simulação, com base no § 1º do art. 167 do CC.

9. A mesma conclusão foi adotada pela 3ª Turma Cível deste Tribunal de Justiça ao analisar ação pauliana ajuizada contra os mesmos réus (Acórdão 1678232, 07235559820218070001, Relator: Luís Gustavo B. de Oliveira, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 16/3/2023, publicado no DJE: 30/3/2023). À luz do art. 926 do CPC, deve ser respeitada a estabilidade, a integridade e a coerência nos pronunciamentos judiciais, tendo em vista, principalmente, a similaridade/identidade entre as causas de pedir.

10. Com base no art. 1.012, § 1º, V, e § 2º, do CPC, em razão da revogação da tutela provisória na sentença, que produz efeitos imediatos após sua publicação, é incabível condicionar o cancelamento das indisponibilidades registradas nas matrículas dos imóveis (objeto da tutela revogada) à ocorrência do trânsito em julgado.

IV. DISPOSITIVO 11. Apelação da parte autora conhecida e desprovida.

Apelo adesivo parcialmente conhecido e provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados, vide acórdão de fls. 2841-2848, e-STJ.

A tese recursal fundamenta-se na alegação de violação aos artigos 158, §§1º e 2º, 167 e 422, todos do Código Civil. Sustenta, em síntese, que restou devidamente comprovada a fraude contra credores, além de negócios jurídicos simulados e dilapidação patrimonial.

Contrarrazões às fls. 2891-2899, e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-DFT inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 2925-2928), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 2933-2946).

Contraminuta às fls. 2953-2959, e-STJ).

É o relatório. Passo a decidir.

A irresignação não comporta provimento.

O Tribunal de origem, analisando as circunstâncias do caso, afastou a anulação dos negócios jurídicos pleiteada, consignando que não restou comprovada a alegada fraude contra credores ou a existência de simulação, como se vê do trecho abaixo transcrito (fls. 2771-2779, e-STJ):

Apelação interposta pela parte autora Os arts. 158 a 165 do CC dispõem sobre a fraude contra credores, com os seguintes termos:

(...)

O vício resultante de fraude contra credores torna anulável o negócio jurídico, na forma do art. 171, II, do mesmo diploma legal.

Da leitura dos artigos supracitados, nota-se que a fraude contra credores se caracteriza pela prática de atos pelo devedor, em estado de insolvência ou prestes a entrar nessa condição, destinados a esvaziar seu patrimônio e obstaculizar o pagamento de sua dívida preexistente com o credor.

Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, há certos requisitos necessários para se constatar a fraude: (i) a anterioridade do crédito, (ii) a comprovação de prejuízo ao credor () e (iii) o conhecimento pelo terceiro adquirente do estado eventus damni de insolvência do devedor (). scientia fraudis Nesse sentido:

(...)

Com bases nesses pressupostos, analisa-se o caso concreto.

Em 27/2/2019 e 30/8/2019, JJR Construções e Reformas Eireli e Empreiteira Mão de Obra Oliveira Ltda. ME celebraram contratos de prestação de serviços de construção civil e administração de mão de obra (ID 60669179).

O objeto dos aludidos contratos é a construção, a administração de mão de obra especializada e o fornecimento do material necessário para a edificação de nove apartamento populares em terreno situado no Parque Nova Friburgo "A", Quadras 2 e 4, Lotes 5 e 61, Cidade Ocidental/GO.

Ante o descumprimento contratual, JJR Construções e Reformas Eireli e Empreiteira Mão de Obra Oliveira Ltda. ME firmaram em 28/5/2020 o instrumento de confissão de dívida por meio do qual a empreiteira reconheceu ser devedora de R\$ 339.822,92 (trezentos e trinta e nove mil oitocentos e vinte e dois reais e noventa e dois centavos), se comprometeu a executar o serviço contratado até 27/6/2020 e ofertou como garantia hipotecária o imóvel situado no Lote 24 da Quadra 30 do Parque Nova Friburgo, Cidade Ocidental/GO (matrícula n. 34.650 do Registro de Imóveis da Cidade Ocidental) - ID 60669189.

Em 10/6/2020, o referido bem foi objeto escritura pública de compra e venda de imóvel e de cessão de direitos e obrigações sobre incorporação imobiliária firmado pela Empreiteira Mão de Obra Oliveira Ltda. ME e por Murilo Silvério Martins Brito. O registro na certidão de matrícula do imóvel foi realizado em 30/6/2020, conforme o R-6-34.650 (ID 60669177).

Pouco tempo antes, em 5 de maio de 2020, Empreiteira Mão de Obra Oliveira Ltda. ME e Lucas José Soares Dias Eireli celebraram contratos de compra e venda de outros imóveis e de cessão de direitos e obrigações sobre incorporação imobiliária.

Os imóveis objetos dos referidos negócios jurídicos foram assim identificados: (i) matrícula n. 33.829 (Lote 32 da Quadra 10 do Parque Nova Friburgo) - IDs 60669555 e

60669175; (ii) matrícula n. 34.557 (Lote 29 da Quadra 21 do Parque Nova Friburgo) - IDs 60669556 e 60669176; (iii) matrícula n. 36.231 (Apartamento n. 104 do Residencial Helena) - IDs 60669557, p. 2); (iv) matrícula n. 36.244 (Apartamento n. 201 do Residencial Helena V) - ID 60669557, p. 5/6);

(v) matrícula n. 36.245 (Apartamento n. 202 do Residencial Helena V) - ID 60669557, p. 7); (vi) matrícula n. 36.246 (Apartamento n. 203 do Residencial Helena V) - ID 60669557, p. 10); (vii) matrícula n. 36.232 (Apartamento n. 201 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 12); (viii) matrícula n. 36.233 (Apartamento n. 202 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 14); (ix) matrícula n. 36.234 (Apartamento n. 203 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 16); (x) matrícula n. 36.235 (Apartamento n. 204 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 18); (xi) matrícula n. 36.236 (Apartamento n. 301 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 21); (xii) matrícula n. 36.237 (Apartamento n. 302 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 23); (xiii) matrícula n. 36.238 (Apartamento n. 303 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 25) e (xiv) matrícula n. 36.239 (Apartamento n. 304 do Residencial Helena) - ID 60669557, p. 27).

Como exposto na sentença apelada, não houve efetiva constituição da termo de confissão de dívida hipoteca estabelecida na cláusula quarta do assinado em 28/5/2020, pois as partes contratantes não realizaram a inscrição do título constitutivo do direito real no registro imobiliário.

Na certidão da matrícula do imóvel que seria objeto da garantia, não consta o registro da hipoteca entre a data da aquisição do bem pela Empreiteira Mão de Obra (12/6/2019) e a data do negócio jurídico firmado com Murilo Silvério Martins Brito.

Com base no art. 1.225, IX, c/c art. 1.227 do CC, os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, como é o caso da hipoteca, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos.

A propósito, segundo o art. 1.492, parágrafo único, do diploma civilista, compete aos interessados exibir o título e requerer o registro da hipoteca.

Portanto, considerando que o ônus hipotecário não foi constituído e tornado público, não é possível considerar que terceiros tinham conhecimento da existência do Murilo Silvério Martins Brito, adquirente do bem. gravame, inclusive o réu Como consequência, não se aplica, no caso, o disposto no § 1º do art. 158 do CC, que assegura o direito de o credor pleitear a anulação de transmissão gratuita de bens ou remissão de dívida que tornar insuficiente a garantia dada pelo devedor.

Na situação dos autos, como visto, além de não se tratar de negócio jurídico gratuito ou remissão de dívida, não houve constituição da garantia hipotecária, em razão da falta de registro imobiliário.

Conforme destacado pelo Juiz sentenciante, ainda que se considere que a garantia teria natureza pessoal, com eficácia apenas entre as partes contratantes, seria descabido

anular o contrato de compra e venda e cessão de direitos firmado entre a empreiteira e Murilo Silvério Martins Brito, como pretende a parte autora, pois essa medida afetaria os interesses jurídicos do terceiro adquirente, que não integrou o instrumento particular no qual a garantia hipotecária foi pactuada e não tinha conhecimento da hipoteca, ante a ausência de registro.

Vale acrescentar que o imóvel indicado como garantia e as futuras unidades a ele incorporadas apresentam peculiaridade, pois foram submetidos a regime de afetação pela Empreiteira Mão de Obra Oliveira Ltda. no ano de 2019, mantendo-os apartados de seu patrimônio (ID 60669177), conforme o art. 31-A da Lei n. 4.591/64.

De acordo com o § 1º do artigo supracitado, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. Tal patrimônio só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

Além disso, consoante o § 3º, os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente podem ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias e de suas pertenças aos respectivos adquirentes.

Assim, antes da celebração do termo de confissão de dívida e da pactuação da garantia hipotecária mencionados nos autos, o imóvel em questão (matrícula n. 34.650) foi separado do patrimônio da Empreiteira Mão de Obra Oliveira Ltda. e afetado por ônus que o vinculou à finalidade prevista legalmente.

Superadas essas questões, é necessário examinar o conhecimento pelo terceiro adquirente do estado de insolvência do devedor ().

scientia fraudis (...)

Especificamente sobre o negócio jurídico firmado entre a Empreiteira Mão de Obra e o réu Murilo, é relevante notar que os procedimentos pré-contratuais ocorreram muito antes da pactuação do instrumento de confissão de dívida entre a Empreiteira e a parte autora (28/5/2020) e da celebração das avenças entre a Empreiteira e Lucas Eirelli José Soares Dias (5/5/2020). Tal fato é demonstrado por meio dos comprovantes de pagamento juntados nos IDs 60669812 - 60669817.

Aliás, a cláusula quarta da escritura pública de compra e venda de imóvel e de cessão de direitos e obrigações sobre incorporação imobiliária assinada pela Empreiteira e por Murilo indica as datas dos pagamentos das respectivas parcelas e informa que algumas delas já estavam pagas desde fevereiro de 2020:

(...)

Desse modo, não é possível afirmar que o referido réu tinha ciência da situação potencial de insolvência.

No que tange aos contratos de compra e venda de imóveis e de cessão de direitos e obrigações sobre incorporação imobiliária celebrados entre a Empreiteira e Lucas José Soares Dias Eireli, também não se verifica irregularidade.

O primeiro requisito para se caracterizar a fraude contra credores não foi anterioridade do crédito. constatado, qual seja, a O instrumento de confissão da dívida entre a Empreiteira e a parte autora foi assinado em 28/5/2020. Já os contratos de compra e venda de imóveis e de cessão de direitos e obrigações sobre incorporação imobiliária foram celebrados entre a Empreiteira e Lucas Eireli em 5/5/2020 e registrados em 20/5/2020, ou seja, antes do reconhecimento do crédito da autora.

Essa situação também indica que Lucas Eireli não tinha conhecimento do estado de insolvência da Empreiteira ou que a devedora estaria prestes a entrar nessa condição.

A ausência dos requisitos atinentes à preexistência da dívida e à scientia já seria suficiente para afastar o reconhecimento do vício alegado. fraudis Mesmo assim, a sentença apelada expôs outros elementos capazes de evidenciar a inexistência de fraude contra credores nos negócios estabelecidos com a empresa Lucas Eireli:

(...)

No que tange à suposta simulação dos negócios jurídicos, é oportuno transcrever o teor do art. 167 do CC:

(...)

Para ensejar a nulidade, a simulação deve ser suficientemente comprovada, em razão da presunção de boa-fé.

Pelas mesmas razões já expostas alhures, não se extraem do conjunto probatório indícios de que os atos teriam sido produzidos de forma simulada, com objetivo obscuro ou fraudulento, a fim de ocultar a real intenção das partes. Em outros termos, não foi demonstrada a existência de uma das condições listadas no § 1º do art. 167 do CC para atrair a nulidade pleiteada.

A suposta relação de parentesco ou proximidade entre os representantes ou procuradores da parte ré não é fator suficiente para evidenciar, de forma cabal, que teria ocorrido conluio para a prática de ato fraudulento, principalmente diante da presença de elementos nos autos capazes de infirmar tal alegação.

Ante todo o exposto, não estão presentes os requisitos legais para caracterizar fraude contra credores e simulação, motivo pelo qual os atos questionados não devem ser desconstituídos."

Da leitura do excerto ora transcrito, verifica-se que o Tribunal de origem concluiu que "não estão presentes os requisitos legais para caracterizar fraude contra credores e simulação, motivo pelo qual os atos questionados não devem ser desconstituídos" Nesse contexto, a pretensão de modificar o entendimento firmado demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCEDÊNCIA. DOAÇÃO DO IMÓVEL LITIGIOSO EM DATA ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO E DA PRÓPRIA CELEBRAÇÃO DA

CÉDULA EXEQUENDA. REGISTRO POSTERIOR. IRRELEVÂNCIA. SIMULAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. MÁ-FÉ NÃO COMPROVADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que determinou a baixa dos autos ao Tribunal de origem para apreciação do agravo.

Reconsideração.

2. "Não configura fraude à execução a existência de doação por escritura pública, ainda que não levada a registro em cartório, realizada em momento anterior à constituição da hipoteca e subsequente penhora, mesmo que haja relação de parentesco entre os doadores e os donatários, como no caso dos autos. Aplicação da Súmula 84 do STJ. Incidência do teor da Súmula 83/STJ" (AgInt no REsp 1.295.643/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 4/9/2018, DJe de 17/9/2018).

3. Na hipótese, o Tribunal estadual consignou que a doação do imóvel litigioso à esposa do devedor ocorreu em data anterior à citação do executado, e até ao próprio ajuizamento da execução e à celebração da cédula exequenda, inexistindo doação simulada ou comprovação de má-fé da parte embargante.

4. A reforma do julgado, para verificar a simulação ou a má-fé, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.736.851/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELAR E REVOCATÓRIA JULGADAS CONJUNTAMENTE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. LEGITIMIDADE DO ADVOGADO. SÚMULA N. 284 DO STF. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 53 DO DECRETO-LEO N. 7.661/1945. PROVA DO CONSILIIUM FRAUDIS. SÚMULAS N. 284 DO STF E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. A deficiência na fundamentação recursal obsta o conhecimento do apelo extremo se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial.

3. De acordo com a jurisprudência do STJ, somente o advogado detém a legitimidade para recorrer do indeferimento do pedido de destaque, no montante da

execução, do valor relativo a verba honorária contratual devida pelo seu constituinte (art. 22, § 4º, da Lei n. 8.906/1994).

4. Não se conhece do recurso especial em que a parte se limita a alegar a violação genérica de dispositivo infraconstitucional sem demonstração efetiva de sua violação pelo acórdão impugnado.

5. Inviável rever a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem acerca da demonstração do consilium fraudis apto a caracterizar a fraude contra credores, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.796.895/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025.)

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais de 11% para 12% sobre o valor atualizado da causa, observada eventual gratuidade de justiça, nos termos do art. 98, §3º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

(AREsp n. 2.962.768, Ministro Raul Araújo, DJEN de 01/09/2025.)

Da mesma forma, no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.736.851/SP o STJ reafirmou que a reforma de julgados que envolvam a análise de má-fé ou simulação exige o reexame de provas, o que é inviável em sede de recurso especial.

Portanto, não há que se falar em ofensa à Súmula 308 do STJ ou em negativa de prestação jurisdicional, eis que utilizada como fundamento secundário e não principal do aresto recorrido.

A decisão recorrida está devidamente fundamentada nos princípios da boa-fé e da segurança jurídica, sendo a súmula apenas um elemento adicional de reforço argumentativo.

A pretensão da recorrente, ao buscar a reforma do acórdão, esbarra na vedação ao reexame de provas, conforme disposto na Súmula 7 do STJ, devendo o recurso especial ser desprovido.

Por fim, o recorrente pleiteia que se analise a divergência jurisprudencial apontada. Isso, contudo, não se mostra possível, pois os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Como ressaltado, nas Cortes Inferiores houve a conclusão de que foi demonstrada a boa-fé, e, eventual reexame revolveria reavaliação de provas, o que não é possível.

É o que os seguintes julgados demonstram:

XI - Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.

(AgInt no AREsp n. 1.985.699/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/8/2024, DJEN de 23/12/2024.)

5. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

(AgInt no AREsp n. 2.683.103/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Assim, não tendo a parte recorrente trazido fundamento ou fato novo a ensejar a alteração do referido entendimento, a negativa de provimento ao presente recurso é medida que se impõe.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, tendo em vista que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada na vigência do CPC/1973, tal como dispõe o Enunciado administrativo 7/STJ ("Somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC").

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.953.302 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0234366-1

Número de Origem:

00233141020054013500 200535000234921

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : UBIRACI MOREIRA LISBOA - DF010134

DUÍLIO JOSÉ SANCHEZ OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP197056

RECORRIDO : WELTER BENICIO SOARES

RECORRIDO : RAQUEL FERREIRA NAVES SOARES

ADVOGADOS : OTACÍLIO PRIMO ZAGO JÚNIOR - GO017004

WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025