



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2251059 - RS(2021/0306592-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADOS : ARY ANEO TEDESCO - RS023849
ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
PATRÍCIA BIONDO - RS051346
RENATA SUSETTE CAUDURO NAPURI - RS073380
RECORRIDO : SAMUEL RAMOS PANTE
ADVOGADOS : MATHEUS BISOTTO PEGORINI - RS093232
ELISA GIACHELIN CAVAGNOLI - RS115173

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PROVA ORAL. DESTINATÁRIO DA PROVA. JUIZ. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA PERANTE O ADQUIRENTE DO IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA N. 308/STJ. PRECEDENTES DA TERCEIRA TURMA. SÚMULA N. 83/STJ.

1. O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, entendeu que as provas documentais eram suficientes para o julgamento da lide, sendo desnecessária a produção de prova oral para aferição de boa-fé, dado o caráter jurídico da questão. A revisão desse entendimento encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

2. A Súmula n. 308/STJ, embora mencione expressamente a hipoteca, aplica-se por analogia aos casos de alienação fiduciária destinada ao financiamento de empreendimento imobiliário, visando proteger o adquirente de boa-fé que quitou o preço.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2251059 - RS(2021/0306592-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA**
ADVOGADOS : **ARY ANEO TEDESCO - RS023849**
 ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
 PATRÍCIA BIONDO - RS051346
 RENATA SUSETE CAUDURO NAPURI - RS073380
RECORRIDO : **SAMUEL RAMOS PANTE**
ADVOGADOS : **MATHEUS BISOTTO PEGORINI - RS093232**
 ELISA GIACHELIN CAVAGNOLI - RS115173

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PROVA ORAL. DESTINATÁRIO DA PROVA. JUIZ. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA PERANTE O ADQUIRENTE DO IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA N. 308/STJ. PRECEDENTES DA TERCEIRA TURMA. SÚMULA N. 83/STJ.

1. O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, entendeu que as provas documentais eram suficientes para o julgamento da lide, sendo desnecessária a produção de prova oral para aferição de boa-fé, dado o caráter jurídico da questão. A revisão desse entendimento encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

2. A Súmula n. 308/STJ, embora mencione expressamente a hipoteca, aplica-se por analogia aos casos de alienação fiduciária destinada ao financiamento de empreendimento imobiliário, visando proteger o adquirente de boa-fé que quitou o preço.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL no julgamento da Apelação Cível n. 5007264-30.2019.8.21.0010/RS.

Na origem, cuida-se de ação de obrigação de fazer proposta por SAMUEL PANTE RAMOS em desfavor da ora recorrente. O autor alegou ter firmado com a empresa K2 INCORPORADORA LTDA., em 15/11/2015, contratos de promessa de compra e venda de dois apartamentos (n. 603 e 604) e dois boxes de garagem (n. 93 e 99) no empreendimento "Residencial Du Lac Loft", em Caxias do Sul/RS (fls. 4-5). Afirmou que, embora tenha quitado integralmente o preço de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), constatou a existência de alienação fiduciária sobre as matrículas dos imóveis, figurando a recorrente como credora fiduciária de dívida contraída pela incorporadora (fls. 5-7). Requereu, assim, o cancelamento dos gravames fiduciários.

Foi proferida sentença que julgou procedentes os pedidos para condenar a ré ao cancelamento das averbações de alienação fiduciária (AV. 2/89.509, AV. 2/89.452, AV. 2/89.508 e AV. 2/89.458), no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária (fls. 251-253).

Irresignada, a agravante interpôs apelação cível, a qual foi provida em parte pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, apenas para afastar a multa diária, mantendo a ineficácia da garantia perante o adquirente por aplicação analógica da Súmula n. 308/STJ (fls. 412-414). O acórdão foi assim ementado (fls. 413-414):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. - GRATUIDADE DA JUSTIÇA. AJG. PESSOA JURÍDICA. INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS. PEDIDO NO RECURSO. O CPC/15 ASSEGURA O DIREITO À GRATUIDADE DA JUSTIÇA À PESSOA JURÍDICA QUE AO REQUERÊ-LA COMPROVE A INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS PARA PAGAR CUSTAS, DESPESAS PROCESSUAIS E OS HONORÁRIOS DO SEU ADVOGADO. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE A POSTULANTE NÃO PRODUZIU PROVA ATUALIZADA E CONVINCENTE DE QUE O PAGAMENTO INVIABILIZARIA SUA EXISTÊNCIA OU ATIVIDADES; E SE IMPÕE INDEFERIR O PLEITO DE GRATUIDADE DA JUSTIÇA. - PROVA. DOCUMENTOS JUNTADOS EM CONTRARRAZÕES. FATO NOVO. INOCORRÊNCIA. OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À PRODUÇÃO DA PROVA DEVEM SER JUNTADOS OU REQUERIDOS DE MODO A PERMITIR ADEQUADA INSTRUÇÃO E JULGAMENTO POR SENTENÇA. NA FASE RECURSAL SOMENTE PODEM SER JUNTADOS DOCUMENTOS QUE SE REFERAM A FATOS NOVOS. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE OS DOCUMENTOS NÃO SE REFEREM A FATOS NOVOS; E SE REJEITÁ-LOS COMO PROVA. - CERCEAMENTO DE DEFESA. DISPENSA DE PROVA.

NÃO HÁ CERCEAMENTO DE DEFESA QUANDO A MATÉRIA DE MÉRITO É UNICAMENTE DE DIREITO OU SENDO DE DIREITO E DE FATO HÁ NOS AUTOS PROVA SUFICIENTE AO JULGAMENTO DA LIDE COM DISPENSA DE MAIOR DILAÇÃO PROBATÓRIA. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE A PRELIMINAR NÃO MERECE ACOLHIMENTO. - INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DE DOCUMENTO INDISPENSÁVEL AO DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO. A MATÉRIA RECURSAL LIMITA-SE ÀS TESES SUSCITADAS PELAS PARTES OU MOTIVADORAS DA DECISÃO RECORRIDA. O RECURSO QUE PRETENDE O EXAME DE QUESTÕES NÃO SUSCITADAS PELAS PARTES NO PROCESSO OU NÃO APRECIADAS NO JUÍZO A QUO CARACTERIZA-SE PELA INOVAÇÃO RECURSAL E NÃO MERECE CONHECIMENTO. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE NO PONTO SE IMPÕE NÃO CONHECER DO RECURSO. -DECISÃO. FUNDAMENTAÇÃO. NULIDADE. INOCORRÊNCIA. NÃO É NULA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO, JULGAMENTO EM TESE OU NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL A DECISÃO QUE ATENDENDO AO PRINCÍPIO DA PERSUAÇÃO RACIONAL ENFRENTA E DECIDE COM RAZÕES LÓGICO-JURÍDICAS A QUESTÃO POSTA EM JUÍZO. A NECESSIDADE DE FUNDAMENTAÇÃO É PREVISTA NO INC. IX DO ART. 93 DA CF E NO ART. 489 DO CPC/15; E O PRINCÍPIO QUE ORIENTA A FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO SE DEDUZ DO ART. 371 DO CPC/15. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE A DECISÃO NÃO INCORRE EM NULIDADE. - COMPRA E VENDA. GRAVAME. FINANCIAMENTO DO PROJETO. SÚMULA Nº 308/STJ. O GRAVAME CONSTITUÍDO EM GARANTIA DE CRÉDITO CONCEDIDO PARA A CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO TEM EFICÁCIA ANTE O TERCEIRO ADQUIRENTE DE UNIDADES. SÚMULA Nº 308 DO E. STJ, ENTENDIMENTO QUE SE ESTENDE A QUALQUER ESPÉCIE DE GRAVAME EM GARANTIA, INCLUSIVE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, COMO ORIENTAM PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE NO PONTO SE IMPÕE MANTER A SENTENÇA RECORRIDA. - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. OBRIGAÇÃO JURIDICAMENTE INFUNGÍVEL. CUMPRIMENTO. SUPRIMENTO JUDICIAL E PENA COMINATÓRIA. INVIABILIDADE À ESPECIE. AS OBRIGAÇÕES DE FAZER RESOLVEM-SE POR SUBROGAÇÃO, SUPRIMENTO JUDICIAL OU PERDAS E DANOS. A DECISÃO QUE RECONHECE A OBRIGAÇÃO DE FAZER JURIDICAMENTE INFUNGÍVEL EFETIVA-SE POR SUPRIMENTO

JUDICIAL, NOS TERMOS DO ART. 501 DO CPC/15; E NÃO PELO CUMPRIMENTO COERCITIVO DE PENA COMINATÓRIA QUE RESULTA INCOMPATÍVEL À ESPÉCIE. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE SE IMPÕE ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PELO SUPRIMENTO JUDICIAL; E POR CONSEQUÊNCIA AFASTAR A ESTIPULAÇÃO DE PENA COMINATÓRIA RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

Rejeitados, por unanimidade, os embargos de declaração opostos, considerando a ausência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado (fls. 386-387).

No presente recurso especial, a recorrente alega violação do art. 369 do CPC, sustentando a ocorrência de cerceamento de defesa ante o indeferimento da prova oral que visava demonstrar a ausência de boa-fé do adquirente (fl. 438). No mérito, aponta ofensa aos arts. 22 e 23 da Lei n. 9.514/1997 e art. 221 do Código Civil. Argumenta que a alienação fiduciária não se confunde com a hipoteca, sendo inaplicável a Súmula n. 308/STJ, e que a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário impede a venda do bem por quem não detém o domínio (fls. 433-434). Ressalta, ainda, que a ausência de registro do contrato de compra e venda impede a produção de efeitos perante terceiros (fl. 437).

Apresentadas contrarrazões, nas quais o recorrido defende a manutenção do julgado, destacando que a quitação dos imóveis ocorreu em momento anterior à constituição da alienação fiduciária (fls. 461-462).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo nesta Corte Superior, após a interposição de agravo interno em que se reconsiderou decisão monocrática anterior para afastar a incidência da Súmula n. 182/STJ, por se verificar a efetiva impugnação de todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial proferida na instância de origem (fls. 601-604).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso reúne as condições de admissibilidade. Contudo, não merece ser conhecido, ante a incidência das Súmulas n. 7 e 83/STJ.

I) Da alegada violação do art. 369 do Código de Processo Civil: incidência da Súmula n. 7/STJ

A insurgência da recorrente repousa na suposta violação do art. 369 do CPC, ante o indeferimento da produção de prova testemunhal e do depoimento pessoal do autor. Sustenta a ocorrência de cerceamento de defesa, ao argumento de que a

dispensa da prova oral teria impedido a demonstração da ausência de boa-fé do adquirente, o qual supostamente detinha ciência do gravame fiduciário que recaía sobre o imóvel.

Entretanto, ao examinar a controvérsia, a Corte local consignou que a referida prova era desnecessária para o deslinde da causa, uma vez que a matéria em debate — a eficácia da garantia fiduciária constituída pela incorporadora perante o adquirente da unidade imobiliária — é de natureza eminentemente jurídica. Ressaltou-se que o acervo probatório constante dos autos, composto pelos contratos de promessa de compra e venda e pelos comprovantes de quitação integral do preço, era suficiente para amparar a convicção do órgão julgador (fls. 412-414).

Extraí-se do acórdão recorrido que a procedência do pedido pautou-se na aplicação analógica da Súmula n. 308/STJ, independentemente da verificação subjetiva da boa-fé, sob o argumento de que o gravame firmado entre a incorporadora e o agente financeiro não tem eficácia perante o adquirente que quitou sua unidade. Conforme pontuado pelo Tribunal *a quo*, "não há cerceamento de defesa quando a matéria de mérito é unicamente de direito ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência" (fl. 413).

Ademais, ao rejeitar os aclaratórios, a Corte local expressamente afastou o vício alegado, asseverando que o magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, sem que isso configure afronta ao contraditório. Pontuou o Tribunal de origem que "a prova documental aportada aos autos mostra-se suficiente para o julgamento da lide" (fl. 386), o que afasta a configuração de nulidade, em atenção ao princípio *pas de nullité sans grief*.

De outro giro, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador entende que o feito já se encontra devidamente instruído, sendo o juiz o destinatário da prova. A propósito, cito precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DEMOLIÇÃO DE IMÓVEIS EM MEIO A PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA O SEU TOMBAMENTO. DANO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE/MG. NULIDADE DA SENTENÇA E CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO ULTRA PETITA NÃO CARACTERIZADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. violação do ART. 17 DO DECRETO-LEI N. 25/1937 NÃO EVIDENCIADA. AFRONTA AOS ARTS. 333, I, DO CPC/1973, 396, 944 E 1.228 DO CÓDIGO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 211/STJ E 282/STF. BIS IN IDEM. NÃO OCORRÊNCIA. DANOS

MORAIS COLETIVOS. QUANTUM. EXORBITÂNCIA NÃO CARACTERIZADA. SÚMULA 7/STJ. JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MODIFICAÇÃO EM SEDE DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PELO JUÍZO A QUO. REFORMATIO IN PEJUS. NÃO OCORRÊNCIA. (...). **3. Segundo inteligência do art. 398 do CPC/1973 (atual art. 437, § 1º, do CPC), a juntada de documento novo aos autos, por uma das partes, impõe ao juízo o dever de intimar a parte adversa para que possa sobre ele se manifestar. Todavia, segundo a jurisprudência desta Corte, somente há falar em cerceamento de defesa se o documento trazido aos autos tiver o condão de influenciar na solução da controvérsia.** Nesse sentido: AgRg no AgRg no REsp n. 1.399.946/RN, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJe de 26/6/2017; REsp n. 1.358.338/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJe de 2/2/2017; AgInt no REsp n. 1.389.176/SC, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 6/9/2017. **4. O vício relativo à ausência de intimação constitui nulidade relativa, uma vez que, nos termos do art. 245 do CPC/1973, "A nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão".** A propósito, o seguinte julgado: REsp n. 1.838.279/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 28/10/2019. **5. Caso concreto em que, após o Parquet estadual ter juntado aos autos a Nota Técnica/MPMG n. 80/2012, a parte ré, ora agravante, em diversas oportunidades, teve vista dos autos, nada alegando a respeito da ausência de intimação ou acerca do próprio documento encartado aos autos pelo órgão ministerial, restando, assim, caracterizada a preclusão.** **6. Cumpre acrescentar que, a despeito de o Juízo de primeiro grau ter feito expressa referência à nota técnica elaborada por assessoria interna do Parquet autor, tal fato, só por si, não pode ser considerado como ofensivo aos princípios da ampla defesa e do contraditório, haja vista que, como expressamente reconhecido pelo magistrado, tal nota foi elaborada a partir de elementos probatórios já contidos nos autos, o que, a toda evidência, retira-lhe qualquer caráter inovador.** **7. Não há falar em prejuízo à defesa, haja vista que houve efetiva impugnação pela ré, ora agravante, das razões apresentadas pelo Parquet mineiro para justificar a quantia indenizatória pleiteada.** **8. Como cediço, "a orientação jurisprudencial desta Corte Superior [...] estabelece que a pretensão deduzida em juízo não se limita a determinado capítulo da petição inicial, merecendo atenção do julgador tudo o que se pode extrair mediante interpretação lógico-sistemática das razões apresentadas"** (AgInt no AREsp n. 2.105.832/SC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe de 7/10/2022). Nesse mesmo sentido: AgInt no REsp n. 1.700.929/SP, relator Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, DJe

de 16/2/2022. (...) 19. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.690.956/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 12/12/2023, DJe de 23/1/2024, grifo meu.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na eg. Instância a quo. Novo exame do feito. 2. **"A nulidade por inobservância do art. 437, § 1º, do CPC/15 (art. 398 do CPC/73) deve ser proclamada nos casos em que os documentos juntados pela parte adversa tenham sido relevantes e influenciaram o deslinde da controvérsia, caracterizando-se prejuízo à parte contrária, hipótese não ocorrida no caso em julgamento. Incidência da Súmula 83/STJ "** (AgInt no AREsp 1.958.672/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 24/10/2022, DJe de 27/10/2022). 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.096.860/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

Assim, para acolher a pretensão recursal e inverter a conclusão do Tribunal *a quo* — a fim de verificar se a prova oral era, de fato, indispensável para o desfecho da lide ou se o seu indeferimento causou prejuízo efetivo à defesa — seria imprescindível o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

II) Da alegada violação dos arts. 22 e 23 da Lei n. 9.514/1997 e art. 221 do Código Civil: incidência da Súmula n. 83/STJ

A controvérsia cinge-se à aplicabilidade da Súmula n. 308/STJ às hipóteses de alienação fiduciária de bem imóvel destinada ao financiamento de empreendimento imobiliário, bem como à eficácia de tal garantia perante o terceiro adquirente que procedeu à quitação integral do preço da unidade.

O recorrente alega ofensa aos arts. 22 e 23 da Lei n. 9.514/1997 e art. 221 do Código Civil, sustentando, em síntese, que a alienação fiduciária constitui modalidade de garantia distinta da hipoteca, o que afastaria a incidência da Súmula n. 308/STJ. Argumenta que a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor fiduciário no momento do registro do contrato no Cartório de Imóveis, de modo que a incorporadora não detinha o domínio para alienar os bens ao recorrido (fls. 433-434). Aduz, ainda, que

a ausência de registro do contrato de compra e venda impede a produção de efeitos perante terceiros (fl. 437).

O acórdão recorrido, ao enfrentar a matéria, consignou o seguinte entendimento: “o regramento versa sobre a relação jurídica entre os estipulantes da alienação fiduciária em garantia; e os efeitos não alcançam o terceiro de boa-fé, autorizando a aplicação estendida daquela Súmula nº 308, que se refere à hipoteca, como orientam os precedentes do Egrégio Superior Tribunal de Justiça” (fl. 402).

O posicionamento adotado pela Corte local encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência atual e dominante do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no âmbito da Terceira Turma, que consolidou o entendimento de que os efeitos da Súmula n. 308/STJ aplicam-se, por analogia, aos casos de alienação fiduciária. A propósito, cito precedentes:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA DE GARANTIA CUMULADA COM DESCONSTITUIÇÃO DE GRAVAME. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E A RECORRENTE. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ.

1. Ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, por meio da qual se objetiva a proibição de alteração do registro de imóvel, bem como a declaração de ineficácia e a desconstituição do gravame existente sobre o bem.

2. Ação ajuizada em 04/02/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/07/2019. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e a recorrente - exercendo atividade equiparável a agente financeiro - tem eficácia perante a adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ.

4. Não há que se falar em violação do art. 1.022 DO CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, V, do CPC/2015.

6. De acordo com a Súmula 308/STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de

compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

7. A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca.

8. Dessume-se, destarte, que a intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado.

9. Para tanto, partindo-se da conclusão acerca do real propósito da orientação firmada por esta Corte - e que deu origem ao enunciado sumular em questão -, tem-se que as diferenças estabelecidas entre a figura da hipoteca e a da alienação fiduciária não são suficientes a afastar a sua aplicação nessa última hipótese, admitindo-se, via de consequência, a sua aplicação por analogia.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.

(REsp n. 1.837.203/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 22/11/2019, grifo meu.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL HIPOTECADO. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NO SENTIDO DO CABIMENTO DO TEOR DA SÚMULA 308/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte é 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" (Súmula 308/STJ). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.936.311/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 28/10/2021, grifo meu.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA. SÚMULA Nº 308 DO STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula nº 282 do STF.

3. A Súmula nº 308 do STJ também incide em se tratando de alienação fiduciária, não sendo a diferença entre tal modalidade de garantia e a hipoteca suficiente para afastar o âmbito de aplicação do enunciado sumular, visto que a intenção da Corte ao editá-la foi a de proteger o adquirente de boa-fé, que cumpriu sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço.

Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2020, DJe de 18/12/2020, grifo meu.)

Nesse contexto, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação deste Tribunal.

Dispositivo

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

À vista do trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários advocatícios para 18% (dezoito por cento) do valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.251.059 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0306592-4

Número de Origem:
50072643020198210010

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

ADVOGADOS : ARY ANEO TEDESCO - RS023849

ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245

PATRÍCIA BIONDO - RS051346

RENATA SUSETE CAUDURO NAPURI - RS073380

RECORRIDO : SAMUEL RAMOS PANTE

ADVOGADOS : MATHEUS BISOTTO PEGORINI - RS093232

ELISA GIACHELIN CAVAGNOLI - RS115173

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026