



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2011936 - SC(2021/0343522-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822B**
AGRAVADO : **PATROCÍNIO PAULO ESPÍNDOLA**
ADVOGADO : **IAN REGIS DA MOTTA - SC036807**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA EM IMÓVEL. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ E INCIDÊNCIA DE ÓBICES DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado contra acórdão do TRF4 que deu provimento à apelação.
2. A CONTROVÉRSIA: ação visando ao cancelamento de hipotecas sobre unidades imobiliárias vinculadas a condomínio residencial, em razão de promessa de compra e venda com preço quitado e existência de hipoteca firmada entre a construtora e agente financeiro.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido.
4. A Corte de origem deu provimento à apelação para determinar o cancelamento das hipotecas, aplicando a Súmula n. 308 do STJ, e inverteu os ônus da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se há violação aos arts. 54, caput e parágrafo único, e 55 da Lei n. 13.097/2015, diante da concentração na matrícula; e (ii) saber se pode ser conhecida a alegada ofensa ao art. 1.419 do CC à mímica de prequestionamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em conformidade com a Súmula n. 308 do STJ, razão pela qual incide a Súmula n. 83 do STJ, afastando a alegada violação aos arts. 54 e 55 da Lei n. 13.097/2015.
6. A tese de ofensa ao art. 1.419 do CC não foi apreciada pelo Tribunal de origem, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ por ausência de prequestionamento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido segue a orientação consolidada na Súmula n. 308 do STJ, que afasta a eficácia da hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro perante o adquirente do imóvel. 2. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ quando a matéria federal indicada no recurso especial não foi enfrentada pelo acórdão recorrido, por ausência de prequestionamento.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 13.097/2015, arts. 54 - caput e parágrafo único - e 55; CC, art. 1.419; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83, 211 e 308; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024.

ACÓRDÃO

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

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2011936 - SC(2021/0343522-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822B**
AGRAVADO : **PATROCÍNIO PAULO ESPÍNDOLA**
ADVOGADO : **IAN REGIS DA MOTTA - SC036807**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA EM IMÓVEL. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ E INCIDÊNCIA DE ÓBICES DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado contra acórdão do TRF4 que deu provimento à apelação.
2. A CONTROVÉRSIA: ação visando ao cancelamento de hipotecas sobre unidades imobiliárias vinculadas a condomínio residencial, em razão de promessa de compra e venda com preço quitado e existência de hipoteca firmada entre a construtora e agente financeiro.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido.
4. A Corte de origem deu provimento à apelação para determinar o cancelamento das hipotecas, aplicando a Súmula n. 308 do STJ, e inverteu os ônus da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se há violação aos arts. 54, caput e parágrafo único, e 55 da Lei n. 13.097/2015, diante da concentração na matrícula; e (ii) saber se pode ser conhecida a alegada ofensa ao art. 1.419 do CC à mímica de prequestionamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em conformidade com a Súmula n. 308 do STJ, razão pela qual incide a Súmula n. 83 do STJ, afastando a alegada violação aos arts. 54 e 55 da Lei n. 13.097/2015.
6. A tese de ofensa ao art. 1.419 do CC não foi apreciada pelo Tribunal de origem, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ por ausência de prequestionamento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido segue a orientação consolidada na Súmula n. 308 do STJ, que afasta a eficácia da hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro perante o adquirente do imóvel. 2. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ quando a matéria federal indicada no recurso especial não foi enfrentada pelo acórdão recorrido, por ausência de prequestionamento.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 13.097/2015, arts. 54 - caput e parágrafo único - e 55; CC, art. 1.419; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83, 211 e 308; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento pela incidência da Súmula n. 518 do STJ e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 333-337.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível nos autos de ação que objetiva a desconstituição de hipotecas.

O julgado foi assim ementado à fl. 252:

ADMINISTRATIVO. SFH. DESCONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA (SÚMULA 308/STJ). HONORÁRIOS ADVOGATÍCIOS.

- A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.
- A fixação dos honorários advocatícios em valor fixo se mostra razoável, com base no art. 85, § 8º, do CPC, considerados os critérios elencados nos incisos do § 2º do mencionado art.85 (a singeleza da causa, a desnecessidade de dilação probatória e a

simplicidade da tramitação do processo).

- A majoração dos honorários advocatícios não é possível quando não houve prévia fixação pelo Juízo a quo.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 54, *caput*, parágrafo único, da Lei n. 13.097/2015, porque os negócios jurídicos registrados são eficazes perante atos precedentes não inscritos, não podendo ser opostas situações não constantes da matrícula ao terceiro de boa-fé;

b) 55 da Lei n. 13.097/2015, pois a oneração de unidade autônoma devidamente registrada não pode ser declarada ineficaz, devendo eventuais credores sub-rogarem-se no preço;

c) 1.419 do Código Civil, porquanto a hipoteca, como direito real, vincula o bem ao cumprimento da obrigação e, estando registrada, produz efeitos erga omnes.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação que privilegia a concentração na matrícula e a eficácia dos atos registrados, interpretando de forma dissidente a aplicação dos arts. 54 e 55 da Lei n. 13.097/2015 e do art. 1.419 do Código Civil, ao manter a ineficácia do gravame perante adquirente que contratou após o registro da hipoteca.

Requer o provimento do recurso, reforme o acórdão recorrido, para que se reconheça a higidez da hipoteca em favor da CEF, julgue improcedentes os pedidos e inverta os ônus sucumbenciais.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

O caso versa sobre apelação cível julgada pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região em demanda proposta por PATROCÍNIO PAULO

ESPÍNDOLA contra CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) e VITA CONSTRUÇÕES LTDA - EPP, visando à desconstituição de hipotecas lançadas sobre os imóveis de matrículas 63.916 e 63.948, vinculados ao Condomínio Residencial Costão da Barra; a sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido, e o autor interpôs apelação sustentando a aplicação da Súmula n. 308 do STJ, diante da aquisição e quitação do preço, apesar da existência de hipoteca anterior registrada em 05/07/2013.

O acórdão deu provimento à apelação ao aplicar a orientação consolidada na Súmula n. 308 do STJ, afirmando que a hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, independentemente de ser anterior ou posterior à promessa de compra e venda, protegendo o adquirente de boa-fé e afastando a tese de superação pela Lei n. 13.097/2015, à luz da jurisprudência do STJ e da própria Corte (fl. 252; fls. 263-267). O Relator registrou que, não obstante a existência do gravame anterior e seu registro, prevalece o direito do promitente comprador que quitou o preço, sendo irrelevante, na espécie, a linha temporal do contrato entre construtora e agente financeiro, e reputou incabível a invocação da concentração na matrícula para opor o gravame ao terceiro adquirente.

Como corolário, o colegiado reformou a sentença para determinar o cancelamento das hipotecas e inverteu os ônus da sucumbência, condenando as rés ao pagamento das custas e honorários, fixados por equidade em valor certo com base no art. 85, § 8º, do CPC, considerados os critérios do § 2º, e afastou a majoração prevista no § 11 por inexistir prévia fixação em desfavor das rés nas instâncias ordinárias; ao final, explicitou o prequestionamento das matérias legais suscitadas, viabilizando o acesso às instâncias superiores.

II - Art. 54, *caput*, parágrafo único e 55 da Lei n. 13.097/2015

Não há violação aos dispositivos apontados.

No caso, o acórdão do TRF4 fundamentou que "desimporta o momento em que firmado o contrato entre a construtora e o agente financeiro, posto que não atinge o adquirente de boa-fé", aplicando a Súmula 308 do STJ.

Nesse contexto, a decisão do Tribunal de origem encontra amparo na jurisprudência consolidada pelo STJ e vazada na Súmula 308 que prevalece para proteger adquirentes contra hipotecas firmadas entre construtoras e agentes financeiros.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL SEM A INTERVENIÊNCIA DA CEF. SÚMULA 308/STJ. APLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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.

2. O fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024)

Incide, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

III - Art. 1.419 do Código Civil

Verifico, portanto, que o artigo suscitado não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, atraindo o óbice da falta do prequestionamento e a incidência da Súmula n. 282 do STF, segundo a qual é inadmissível o recurso quando a questão federal suscitada não foi apreciada pela decisão recorrida, bem como da Súmula n. 211 do STJ, que dispõe ser inviável o recurso especial quanto à matéria não enfrentada pelo acórdão recorrido.

O STJ entende que o prequestionamento pressupõe efetivo debate e apreciação pelo acórdão recorrido, ainda que não haja menção expressa ao dispositivo invocado. Conclui-se, portanto, pela incidência conjunta dos óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF, 211 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários sucumbenciais em mais 10% sobre o valor previamente fixado pela origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.011.936 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0343522-1

Número de Origem:

50175431720174047200

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

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

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO - SC011822B

AGRAVADO : PATROCÍNIO PAULO ESPÍNDOLA

ADVOGADO : IAN REGIS DA MOTTA - SC036807

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

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

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

Brasília, 09 de março de 2026

