RECURSO ESPECIAL Nº 1995732 - PB(2022/0089761-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	MINZHONG ZHANG
RECORRENTE	:	QIYING DONG
ADVOGADO	:	ALEKSANDRO DE ALMEIDA CAVALCANTE - PB013311
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
RECORRIDO	:	PLANC ALFREDO VOLPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	PLANC ALFREDO VOLPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	:	SERGIO NICOLA MACÊDO PORTO - PB013250

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA. HIPOTECA POSTERIOR EM FAVOR DE AGENTE FINANCEIRO. SÚMULA 308/STJ. APLICABILIDADE INDEPENDENTE DO SFH. ARTS. 1.417 E 1.418 DO CC. DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. OUTORGA DE ESCRITURA. INEFICÁCIA DA HIPOTECA PERANTE O ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve hipoteca instituída pela construtora em favor de agente financeiro e obstou a outorga de escritura e o registro do imóvel quitado, sob o fundamento de inaplicabilidade da Súmula 308/STJ por inexistência de contratação no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a Súmula 308/STJ incide mesmo quando a aquisição não envolve o SFH; (ii) os arts. 1.417 e 1.418 do CC asseguram, no caso, o direito real de aquisição e a outorga da escritura definitiva; (iii) a hipoteca é ineficaz perante o terceiro adquirente de boa-fé que quitou o preço.

3. A Súmula 308/STJ afasta, de modo geral, a eficácia da hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro perante o adquirente da unidade, independentemente de o negócio estar vinculado ao SFH,

Documento eletrônico VDA55868547 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/04/2026 08:51:25
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 46db2cab-9007-4b13-a48f-bf7ebe7cfbc9

por proteger a função social da moradia e o direito do comprador que adimpliu o contrato.

4. A quitação integral e a boa-fé do adquirente impõem o reconhecimento do direito real de aquisição e a outorga de escritura (arts. 1.417 e 1.418 do CC), tornando ineficaz, em relação a ele, a garantia hipotecária constituída pela construtora em favor do agente financeiro.

5. Recurso conhecido e provido para reconhecer a ineficácia da hipoteca perante os recorrentes e viabilizar o registro do imóvel em seu favor.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA55868547 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/04/2026 08:51:25
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 46db2cab-9007-4b13-a48f-bf7ebe7cfbc9

RECURSO ESPECIAL Nº 1995732 - PB(2022/0089761-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	MINZHONG ZHANG
RECORRENTE	:	QIYING DONG
ADVOGADO	:	ALEKSANDRO DE ALMEIDA CAVALCANTE - PB013311
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
RECORRIDO	:	PLANC ALFREDO VOLPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	PLANC ALFREDO VOLPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	:	SERGIO NICOLA MACÊDO PORTO - PB013250

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA. HIPOTECA POSTERIOR EM FAVOR DE AGENTE FINANCEIRO. SÚMULA 308/STJ. APLICABILIDADE INDEPENDENTE DO SFH. ARTS. 1.417 E 1.418 DO CC. DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. OUTORGA DE ESCRITURA. INEFICÁCIA DA HIPOTECA PERANTE O ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve hipoteca instituída pela construtora em favor de agente financeiro e obstou a outorga de escritura e o registro do imóvel quitado, sob o fundamento de inaplicabilidade da Súmula 308/STJ por inexistência de contratação no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a Súmula 308/STJ incide mesmo quando a aquisição não envolve o SFH; (ii) os arts. 1.417 e 1.418 do CC asseguram, no caso, o direito real de aquisição e a outorga da escritura definitiva; (iii) a hipoteca é ineficaz perante o terceiro adquirente de boa-fé que quitou o preço.

3. A Súmula 308/STJ afasta, de modo geral, a eficácia da hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro perante o adquirente da unidade, independentemente de o negócio estar vinculado ao SFH,

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

por proteger a função social da moradia e o direito do comprador que adimpliu o contrato.

4. A quitação integral e a boa-fé do adquirente impõem o reconhecimento do direito real de aquisição e a outorga de escritura (arts. 1.417 e 1.418 do CC), tornando ineficaz, em relação a ele, a garantia hipotecária constituída pela construtora em favor do agente financeiro.

5. Recurso conhecido e provido para reconhecer a ineficácia da hipoteca perante os recorrentes e viabilizar o registro do imóvel em seu favor.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MINZHONG ZHANG e QIYING DONG (ZHANG e DONG) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL SEM A INTERVENIÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 308, DO STJ. NÃO APLICAÇÃO. DISTINGUISHING. IMPROVIMENTO DO APELO. 1. Trata-se, na origem, de ação ordinária ajuizada pelos ora apelantes em face da Caixa Econômica Federal - CEF e PLANC ALFREDO VOLPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com vistas ao cancelamento do ônus hipotecário incidente sobre a unidade imobiliária indicada em favor do banco público; 2. Em suma, verifica-se que um primeiro contrato de promessa de compra e venda do imóvel foi firmado em 21/03/2012 por terceiro com a construtora demandada, com a quitação total na data de 16/02/2016, tendo, posteriormente, o comprador originário alienado o residencial em 11/04/2017 aos autores. Os postulantes relataram, então, que, ao tentarem escriturar e registrar do imóvel, integralmente quitado em fev/2020, foram impedidos, em razão de haver um ônus real gravando a unidade (registrada em 07/12/2017), em favor da CEF, devido a contrato de financiamento celebrado entre as empresas-rés;* ***3. Sobre o tema, este egrégio Tribunal já pacificou o entendimento de que a hipoteca firmada entre a construtora do imóvel e o agente financeiro não tem eficácia perante o terceiro adquirente de boa-fé que adimpliu integralmente o contrato de compra e venda perante o vendedor****, nos termos do enunciado nº 308, do Superior Tribunal de Justiça, o qual dispõe 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; 4. Com efeito, o reconhecimento jurisprudencial da ineficácia do ônus hipotecário em relação aos adquirentes de unidades habitacionais/edificações financiadas por*

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro de habitação busca resguardar o terceiro de boa-fé da obrigação de pagar a dívida contraída pela construtora. Assim, conforme se extrai do referido entendimento sumulado, a hipoteca instituída em favor do agente financiador da construtora garante a dívida enquanto o bem permanecer em propriedade da construtora, mas, uma vez comercializada a unidade, torna-se ineficaz em relação ao terceiro adquirente; 5. ***Entretanto, no caso presente, o panorama é diverso. Isso porque a jurisprudência que restou pacificada no verbete em referência cuida de casos em que a hipoteca recaia sobre imóvel adquirido por meio do Sistema Financeiro de Habitação - SFH com o financiamento da construção das unidades habitacionais pelo agente financeiro****; 6.* ***Assim, embora os documentos juntados aos autos demonstrem que os apelantes cumpriram integralmente suas obrigações contratuais, na presente situação, o agente financeiro (Caixa) não participou das avenças firmadas entre o primeiro comprador e a construtora e entre aquele e os autores, o que afasta a aplicabilidade da Súmula 308 do STJ, posto que, como cediço, o caso em análise não se enquadra na situação que deu origem ao entendimento sumulado pelo STJ (distinguishing);*** *7. Nesse sentido, já se manifestou o plenário desta Corte Regional, no julgamento do AR 6667-AL, da relatoria do Des. Fernando Braga, julgada em 05 de fevereiro de 2014. Mais recentemente, inclusive, semelhante entendimento restou trilhado em julgamento da Egrégia Segunda Turma, em sua composição ampliada (contando com integrantes da 4ª Turma), no bojo do PJe nº 0806120-31.2018.4.05.8500 - APELAÇÃO CÍVEL, julgado na Sessão de 22/10/2019, relator para Acórdão Des. Federal Leonardo Carvalho, além do Proc. nº 0813651-89.2020.4.05.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - julgado na Sessão de 11/05/2021, Relator: Des. Federal Paulo Machado Cordeiro;* ***8. Ademais, no contrato firmado com a referida construtora, consta que o primeiro adquirente tem ciência e não se opõe quanto ao fato de que a unidade poderá ser hipotecada com o fito deste obter financiamentos junto à instituição financeira****; 9. Além disso, observa-se que, na data da averbação da hipoteca, o bem era de propriedade desembaraçada do alienante.* ***Portanto, conforme o entendimento deste Tribunal, considerando que a CEF não foi parte dos mencionados contratos, a hipoteca que garantiu o financiamento da construção prevalece sobre o contrato compra e venda firmado pela parte autora;*** *10. De resto, não se pode deslembrar, inclusive, que a garantia da hipoteca, com os efeitos por ela gerados, possui previsão no Código Civil, inclusive com o direito de sequela que lhe é inerente, só sendo possível o afastamento de seus efeitos por lei; 11. Apelação improvida*. (e-STJ, fls. 465/466 – sem destaques no original)

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

Os embargos de declaração de ZHANG e DONG foram rejeitados e os embargos de declaração da Caixa Econômica Federal foram acolhidos para fixar honorários recursais. (e-STJ, fls. 544/545).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, Zhang e Dong apontaram (1) violação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, sustentando que, apesar do cumprimento integral do contrato de compra e venda, foi-lhes negado o direito real de aquisição e a outorga de escritura definitiva, em descompasso com a proteção conferida pela Súmula 308/STJ; (2) ofensa aos arts. 4º, inciso III, e 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, por reputarem abusiva a cláusula contratual que autorizou a construtora a gravar a unidade em garantia para financiamento, com indevida conclusão de ausência de boa-fé do adquirente; (3) existência de dissídio jurisprudencial sobre o alcance da Súmula 308/STJ e a aplicação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil em casos sem intermediação do Sistema Financeiro da Habitação.

Houve apresentação de contrarrazões por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) [e-STJ, fls. 656-664].

O apelo nobre foi admitido na origem, com registro de provável violação do art. 422 do Código Civil e de julgados em sentido diverso, determinando-se a remessa ao Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fl. 666).

VOTO

Conheço do recurso especial e dou-lhe provimento.

Contextualização fática

O litígio versa sobre cancelamento de hipoteca constituída pela construtora em favor da Caixa Econômica Federal que obsta a outorga de escritura e o registro do imóvel adquirido e integralmente quitado. O imóvel teve promessa com terceiro em 2012, com quitação em 2016; em 2017, houve repasse aos recorrentes; em 2017, registrou-se a hipoteca em favor da Caixa; em 2020, após quitação, o gravame impediu a escrituração. As instâncias ordinárias reconheceram a quitação e a boa-fé contratual dos compradores, mas afastaram a Súmula 308/STJ por inexistência de intermediação do SFH, mantendo a eficácia da hipoteca.

O objetivo recursal é reformar o acórdão para reconhecer a ineficácia da hipoteca perante os recorrentes, assegurar o direito real de aquisição e a outorga da escritura definitiva (arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil), aplicar a Súmula 308/STJ sem

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

condicioná-la ao SFH e afastar a conclusão de ausência de boa-fé do adquirente, com a consequente baixa do gravame e autorização de registro do imóvel em nome dos recorrentes, nos termos postulados.

Da violação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil

Defendem ZHANG e DONG que, apesar do cumprimento integral do contrato de compra e venda, foi-lhes negado o direito real de aquisição e a outorga de escritura definitiva, em descompasso com a proteção conferida pela 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).* Assim, o acórdão recorrido teria violado os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil ao reconhecer a quitação e negar a outorga da escritura definitiva em razão da hipoteca em favor da CAIXA. Sustenta que a Súmula 308 desta Corte se aplica independentemente de a aquisição ocorrer por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou com intermediação do agente financeiro.

Verifica-se dos autos que o Tribunal Federal confirmou a sentença de primeiro grau e manteve a eficácia da hipoteca, com *distinguishing* sobre a Súmula 308/STJ por inexistir aquisição via SFH e por haver cláusula contratual que autorizava a hipoteca.

O Tribunal Federal rejeitou o direito de aquisição do imóvel objeto do litígio aduzindo que o direito real oponível ao promitente-vendedor não afeta terceiro credor hipotecário, em especial quando não integrou a cadeia contratual. A hipoteca possui direito de sequela e somente pode ser afastada por lei:

> *(...)*
> *Isso porque a jurisprudência que restou pacificada no verbete em referência cuida de casos em que a hipoteca recaia sobre imóvel adquirido por meio do Sistema Financeiro de Habitação - SFH com o financiamento da construção das unidades habitacionais pelo agente financeiro.*
> *Assim, embora os documentos juntados aos autos demonstrem que os autores cumpriram integralmente suas obrigações contratuais, na presente situação, a CEF não participou das avenças firmadas entre o primeiro comprador e a construtora e entre aquele e os autores, o que afasta a aplicabilidade da Súmula 308 do STJ, posto que, como cediço, o caso em análise não se enquadra na situação que deu origem ao entendimento sumulado pelo STJ (distinguishing).*
> *(...)*
> *Ademais, no contrato firmado com a referida construtora, consta que o primeiro adquirente tem ciência e não se opõe quanto ao fato de que a unidade poderá ser hipotecada com o fito deste obter financiamentos junto à instituição financeira.*

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

> *Além disso, observo que, na data da averbação da hipoteca, o bem era de propriedade desembaraçada do alienante. Portanto, conforme o entendimento deste Tribunal, considerando que a CEF não foi parte dos mencionados contratos, a hipoteca que garantiu o financiamento da construção prevalece sobre o contrato compra e venda firmado pela parte autora.*
> *De resto, não se pode deslembrar, inclusive, que a garantia da hipoteca, com os efeitos por ela gerados, possui previsão no Código Civil, inclusive com o direito de sequela que lhe é inerente, só sendo possível o afastamento de seus efeitos por lei.*
> *(...) [*e-STJ, fls. 463-464].

No entanto, o entendimento adotado pelo Tribunal Federal está em dissonância com a jurisprudência desta Corte, em que predomina a aplicação da Súmula 308 inclusive aos casos em que o contrato não integra o SFH.

Nesse sentido:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. HIPOTECA. IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO ADQUIRIDO COM RECURSOS ORIUNDOS DO SFH. SÚMULA N. 308/STJ. APLICABILIDADE.*
> *1. Nos termos da 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." (AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 15/8/2024.)***
> *Agravo interno provido.*
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.992.417/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024 – sem destaques no original)

No voto do ministro relator, a questão foi devidamente esclarecida, com referência ao posicionamento desta Corte sobre a matéria ao apreciar recurso contra acórdão que privilegiou a validade da hipoteca:

> *(...)*
> *Discute-se nos autos se, nos termos da Súmula n. 308 do STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda, teria eficácia perante os adquirentes de imóvel não inserido no Sistema Financeiro de Habitação – SFH.*
> *(...)*
> *Como se vê, o acórdão recorrido divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consolidado na Súmula 308, no sentido de que a*

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. Nesse contexto, importa ressaltar que a jurisprudência não diferencia a hipótese, se anterior ou posterior à celebração do contrato, para considerar o gravame ineficaz.

Observa-se, ainda, que, de acordo com a atual jurisprudência, 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"

(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)

Menciona-se ainda outros julgados no mesmo sentido:

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 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C TUTELA DE URGÊNCIA, NULIDADE DE HIPOTECA, OBRIGAÇÃO DE FAZER, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DANOS MORAIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PROVENIENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO PESSOAL. RESTRIÇÃO ÀS PARTES CONTRATANTES. CÔNJUGE QUE NÃO FEZ PARTE DO AJUSTE CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO QUE AFASTOU O REFERIDO ENUNCIADO SUMULAR. DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO AO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

1. "O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis" (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ de 16/04/2001, p. 107). Súmula 239 do STJ.

2. Hipótese em que o Tribunal de origem acolheu preliminar de ilegitimidade ativa, em relação ao cônjuge que não figurou como parte no contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto de pedido de adjudicação compulsória, por se tratar de direito pessoal, restrito aos contratantes. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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 do STJ).

4. Acrescente-se que não altera este entendimento o fato de não ser regido o contrato pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, consoante decidiu a Terceira Turma por ocasião do julgamento do REsp 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22/08/2008).

Precedentes.

5. Em sentido contrário, o Tribunal de origem afastou a incidência da Súmula 308/STJ, assentando que, por não se tratar de unidade imobiliária adquirida no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o referido entendimento sumular não se aplicava, devendo ser mantida a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro.

6. Agravo interno provido. Recurso especial parcialmente provido para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que julgue a demanda à luz da jurisprudência do STJ.

(AgInt no REsp n. 2.129.038/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 13/9/2024 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. HIPOTECA EM FAVOR DA CEF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO. DIRETO COM A CONTRUTORA, SEM INTERVENIÊNCIA DA CEF. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308/STF.

1. O entendimento desta Corte é no sentido de não admitir que o financiamento bancário com garantia de hipoteca, sob qualquer forma de contratação, impeça que o adquirente da unidade imobiliária quitada tenha acesso à escritura pública do imóvel, à transferência do bem para seu nome e à baixa da hipoteca.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.935.088/PB, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021, DJe de 22/4/2022 – sem destaques no original)

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.*
> ***1. "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 do STJ).***
> ***2. Acrescente-se que não altera este entendimento o fato de não ser regido o contrato pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, consoante decidiu a Terceira Turma por ocasião do julgamento do REsp nº 953.510/PR (Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ de 22/08/2008).***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.927.672/PB, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 21/10/2022 – sem destaques no original)

Portanto, não altera o entendimento sumulado o fato de o contrato não ser regido pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação. A propósito, colhe-se da fundamentação do voto condutor no julgamento do REsp nº 953.510/PR, a seguinte fundamentação:

> *Segundo o enunciado da Súmula nº 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' . Aqui, discute-se se tal entendimento também é aplicável à hipoteca que recai sobre imóvel cuja aquisição não esteja vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação.*
> *Salvo melhor juízo, sim.*
> *Os precedentes que deram origem à Súmula nº 308 deixam claro que a relativização da hipoteca teve por fim resguardar a 'função social da casa própria, moradia' (REsp nº 578.981, GO, Relator para o acórdão o eminente Ministro Castro Filho, publicado no DJ de 27.06.2005). Sendo assim, a sua incidência está limitada tão-só pela natureza residencial do imóvel, que não precisa ter sido adquirido com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação.*
> *(...)*

É o caso, portanto, de reconhecer a violação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Fica prejudicada a análise das demais teses apresentadas.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PROVIMENTO** para reconhecer a ineficácia da hipoteca que grava o imóvel em questão a fim de permitir seu registro imobiliário, conforme requerido na inicial.

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

Inverto os honorários sucumbenciais fixados no acórdão recorrido (e-STJ, fl. 543) em favor de ZHANG e DONG.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55615300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:55
Código de Controle do Documento: fb182bb6-6f4b-4c18-9f09-4303a23db050

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.995.732 / PB

Número Registro: 2022/0089761-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08012319020204058200 80123190202040582 00

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MINZHONG ZHANG
RECORRENTE	:	QIYING DONG
ADVOGADO	:	ALEKSANDRO DE ALMEIDA CAVALCANTE - PB013311
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837
RECORRIDO	:	PLANC ALFREDO VOLPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	PLANC ALFREDO VOLPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	:	SERGIO NICOLA MACÊDO PORTO - PB013250

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA55853899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:44:14
Código de Controle do Documento: a8d64df1-1768-4a91-a115-09d9cf3e7c9e

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

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55853899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:44:14
Código de Controle do Documento: a8d64df1-1768-4a91-a115-09d9cf3e7c9e