



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2501769 - RO(2023/0389129-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595
AGRAVADO : JACQUES DA SILVA ALBAGLI
ADVOGADO : LUCIANA BEAL - RO001926

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA EM IMÓVEL COMERCIAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. APLICABILIDADE DO ART. 31-A, §12, DA LEI N. 4.591/1964 E INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento do art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964, com aplicação das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF.
2. A controvérsia decorre de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, em que se discute a validade e os efeitos de hipoteca constituída posteriormente sobre unidade comercial e a legitimidade do credor hipotecário.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau: informação não disponível no texto.
4. A Corte de origem rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva do credor hipotecário, afirmou a ineficácia da hipoteca posterior em relação ao promitente comprador de imóvel comercial, reconheceu a inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ e impôs ao agente financeiro o dever de expedir carta de liberação do gravame, desprovendo a apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964 afasta a legitimidade passiva e a responsabilidade do credor/cessionário pelas obrigações do incorporador; (ii) saber se houve violação aos arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, do CPC na fixação e majoração dos honorários; (iii) saber se o acórdão contrariou o art. 927 do CPC ao aplicar indevidamente a Súmula n. 308 do STJ; (iv) saber se houve afronta aos arts. 221 e 265 do CC

quanto à inexistência de solidariedade e à constituição de obrigações sem previsão expressa; e (v) saber se houve negativa de prestação jurisdicional nos termos do art. 489, §1º, IV, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964 não transfere ao cessionário as obrigações próprias do incorporador, impondo o reconhecimento da ilegitimidade passiva do agente financeiro e afastando sua responsabilidade pela liberação da hipoteca e pelos efeitos do inadimplemento da construtora. Aplica-se a orientação do STJ de que a Súmula n. 308 tem alcance restrito a imóveis residenciais, sendo inaplicável a contratos relativos a imóveis comerciais. As demais alegações (arts. 221 e 265 do CC; art. 489, §1º, IV, e arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, e 927, do CPC) ficam prejudicadas em razão do provimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. O art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964 afasta a legitimidade passiva do agente financeiro e impede a transferência de obrigações do incorporador ao cessionário, não sendo o banco responsável pela ineficácia ou baixa da hipoteca em favor do adquirente. 2. Incide a orientação do STJ de que a Súmula n. 308 do STJ não se aplica a imóveis comerciais, preservando-se a garantia real e afastando a responsabilização do credor hipotecário. 3. Ficam prejudicadas as alegações relativas aos arts. 221 e 265 do CC e aos arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, 927 e 489, §1º, IV, do CPC.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 31-A, §12; CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, 927, 489, §1º, IV, 485, VI; CC, arts. 221, 265.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 308; STF/Súmulas n. 282, 356; STJ, REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025; STJ, REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025; STJ, AREsp n. 2.694.691/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.290.882/RJ, relator Ministro Lázaro Guimarães, Quarta Turma, julgado em 14/8/2018.

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, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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 2501769 - RO(2023/0389129-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595
AGRAVADO : JACQUES DA SILVA ALBAGLI
ADVOGADO : LUCIANA BEAL - RO001926

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA EM IMÓVEL COMERCIAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. APLICABILIDADE DO ART. 31-A, §12, DA LEI N. 4.591/1964 E INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento do art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964, com aplicação das Súmulas n. 282 e n. 356 do STF.
2. A controvérsia decorre de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, em que se discute a validade e os efeitos de hipoteca constituída posteriormente sobre unidade comercial e a legitimidade do credor hipotecário.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau: informação não disponível no texto.
4. A Corte de origem rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva do credor hipotecário, afirmou a ineficácia da hipoteca posterior em relação ao promitente comprador de imóvel comercial, reconheceu a inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ e impôs ao agente financeiro o dever de expedir carta de liberação do gravame, desprovendo a apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964 afasta a legitimidade passiva e a responsabilidade do credor/cessionário pelas obrigações do incorporador; (ii) saber se houve violação aos arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, do CPC na fixação e majoração dos honorários; (iii) saber se o acórdão contrariou o art. 927 do CPC ao aplicar indevidamente a Súmula n. 308 do STJ; (iv) saber se houve afronta aos arts. 221 e 265 do CC

quanto à inexistência de solidariedade e à constituição de obrigações sem previsão expressa; e (v) saber se houve negativa de prestação jurisdicional nos termos do art. 489, §1º, IV, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964 não transfere ao cessionário as obrigações próprias do incorporador, impondo o reconhecimento da ilegitimidade passiva do agente financeiro e afastando sua responsabilidade pela liberação da hipoteca e pelos efeitos do inadimplemento da construtora. Aplica-se a orientação do STJ de que a Súmula n. 308 tem alcance restrito a imóveis residenciais, sendo inaplicável a contratos relativos a imóveis comerciais. As demais alegações (arts. 221 e 265 do CC; art. 489, §1º, IV, e arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, e 927, do CPC) ficam prejudicadas em razão do provimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. O art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964 afasta a legitimidade passiva do agente financeiro e impede a transferência de obrigações do incorporador ao cessionário, não sendo o banco responsável pela ineficácia ou baixa da hipoteca em favor do adquirente. 2. Incide a orientação do STJ de que a Súmula n. 308 do STJ não se aplica a imóveis comerciais, preservando-se a garantia real e afastando a responsabilização do credor hipotecário. 3. Ficam prejudicadas as alegações relativas aos arts. 221 e 265 do CC e aos arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, 927 e 489, §1º, IV, do CPC.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 31-A, §12; CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 85, §§2, 3, 5 e 8, 927, 489, §1º, IV, 485, VI; CC, arts. 221, 265.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 308; STF/Súmulas n. 282, 356; STJ, REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025; STJ, REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025; STJ, AREsp n. 2.694.691/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.290.882/RJ, relator Ministro Lázaro Guimarães, Quarta Turma, julgado em 14/8/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO PAN S.

A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento do art. 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964, por aplicação da Súmula n. 282 do STF, e por aplicação da Súmula n. 356 do STF (fls. 721-722).

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

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 769.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 654):

Apelação cível. Compromisso de compra e venda. Credor hipotecário. Ilegitimidade passiva. Preliminar rejeitada. Direito do consumidor. Boa-fé. Imóvel para fins comerciais. Hipoteca outorgada posteriormente à celebração do contrato de compra e venda. Ineficácia da hipoteca. Súmula 308 do STJ. Inaplicabilidade. Liberação da hipoteca pelo credor hipotecário. Necessidade. Recurso desprovido.

Possui legitimidade passiva ad causam o agente financeiro quando a hipoteca pendente sobre o imóvel adquiridos pelo consumidor foi instituída em seu benefício, isto é, como garantia do débito contraído pela construtora para a realização do empreendimento.

É ineficaz a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada posteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial, observada a boa-fé do consumidor.

Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeira de Habitação – SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial.

Para fins de baixa do gravame pela empresa construtora, é responsabilidade do credor hipotecário expedir carta de liberação em relação à garantia hipotecária.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 31-A, §12, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão reconheceu legitimidade passiva e atribuiu responsabilidade ao credor hipotecário, embora a cessão de garantias e de direitos creditórios não transfira obrigações do incorporador ou construtor, devendo ser reconhecidas a ilegitimidade passiva e a ausência de responsabilidade do banco;

b) 85, §§ 2, 3, 5 e 8, do Código de Processo Civil, já que o acórdão afrontou as regras de honorários sucumbenciais ao tratar da não majoração, contrariando a disciplina legal;

c) 927, do Código de Processo Civil, pois o acórdão aplicou entendimento sumular de forma indevida e contrariou o dever de observância de precedentes, ao tratar da Súmula 308 do STJ;

d) 221 e 265, do Código Civil, porquanto o acórdão reconheceu, direta ou indiretamente, responsabilidade solidária ou obrigações sem observar que a solidariedade não é presumida, além de desconsiderar regras civis pertinentes;

e) 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, visto que a decisão deixou de enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, caracterizando falta de fundamentação específica quanto à atribuição de responsabilidade ao agente financeiro e à baixa do gravame.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que é necessária a liberação da hipoteca pelo credor hipotecário e ao rejeitar a ilegitimidade passiva do banco, divergiu do entendimento dos precedentes indicados (AgInt no REsp 1.875.510/SP; AgRg no REsp 1.203.882/MG; REsp 427.410/RS; EDcl no REsp 651.323/GO; EDcl no REsp 578.981/GP; TJSP, Apelação Cível 1.043.438-31.2015.8.26.0100; TJRS, Apelação Cível 0205538-77.2017.8.19.0001).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão, se reconheça a ilegitimidade passiva do BANCO PAN S.A. e a sua ausência de responsabilidade, e se julgue extinta a demanda sem resolução do mérito ou, subsidiariamente, totalmente improcedente em relação ao banco, com inversão e majoração dos ônus de sucumbência (fls. 670-671 e 684-710).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 720.

É o relatório.

VOTO

Passo à análise das violações.

I – Violação do art. 31-A, § 12, da Lei n. 4.591/1964 e Divergência Jurisprudencial

O art. 31-A, § 12, da Lei n. 4.591/1964 estabelece, com clareza, que a cessão de créditos e de garantias realizadas pelo incorporador não transfere ao cessionário as obrigações próprias daquele, preservando a autonomia subjetiva das relações – de um lado, a incorporação imobiliária e seus riscos; de outro, a relação creditícia e as garantias reais. A intenção do legislador foi justamente evitar que a mera assunção de posição de credor – hipotecário ou fiduciário – arrastasse consigo a responsabilidade típica do incorporador perante os adquirentes das unidades.

No caso concreto, o Tribunal de origem, partindo do reconhecimento de que se trata de **imóvel comercial**, objeto de promessa de compra e venda celebrada entre o adquirente e a construtora, e que a hipoteca em favor do banco foi constituída posteriormente, concluiu, de um lado, pela ineficácia do gravame em relação ao promitente comprador; e, de outro, atribuiu ao credor hipotecário – BANCO PAN S.A. – a responsabilidade direta de expedir carta de liberação e, na prática, suportar as consequências da mora e do inadimplemento da construtora. Essa solução, entretanto, colide frontalmente com a disciplina do art. 31-A, § 12, porque desloca para o agente financeiro obrigações de natureza típica do incorporador, em manifesta ampliação do círculo de responsabilidade que a lei expressamente pretendeu conter.

O contraste com a jurisprudência desta Corte é evidente. No REsp 427.410/RS, o STJ assentou que a Súmula 308/STJ tem aplicação restrita às hipóteses de hipoteca sobre imóvel residencial, vinculado ao Sistema Financeiro

da Habitação, não se estendendo a imóveis de natureza não residencial, afastando, naquele precedente, a pretendida desconstituição da hipoteca em cenário de permuta de terreno por área construída não residencial. A *ratio decidendi* foi a de preservar a lógica da garantia real e a posição do agente financeiro diante de negócios celebrados entre particulares, sem impor a este a assunção de riscos que não contratou. Mais adiante, no AgRg no REsp 1.203.882/MG, reafirmou-se que o agente financeiro, quando atua em sentido estrito, não responde pelos ilícitos contratuais da construtora, nem se torna corresponsável pelo insucesso do empreendimento, ressalvada apenas a hipótese – ausente no caso concreto – de atuação como executor de políticas públicas de habitação, para baixa ou baixíssima renda.

A divergência se mostra ainda mais nítida à luz do AgInt no AgInt no REsp 1.875.510/SP, em que se reputou ilegítimo o banco para responder por pedidos de restituição de valores pagos pelo adquirente, embora houvesse cessão fiduciária de recebíveis e recebimento direto de parcelas pelo agente financeiro. A Quarta Turma enfatizou que, em tais situações, o banco permanece na posição de credor em sentido estrito, não integrando a cadeia de fornecimento do imóvel nem assumindo obrigações próprias da incorporadora, impondo-se, por isso, o reconhecimento da ilegitimidade passiva e a extinção do feito em relação a ele.

No acórdão recorrido, ao revés, conquanto se reconheça que a instituição financeira não firmou contrato de promessa de compra e venda com o autor, nem participou da incorporação ou da construção do empreendimento, atribui-se a ela, exclusivamente pelo fato de ser titular de hipoteca posterior e de ter sucedido outro credor, dever positivo de liberar o gravame perante o adquirente, a pretexto da proteção da boa-fé e da tutela do consumidor. Com isso, ignora-se o comando do art. 31 -A, § 12, que justamente separa as esferas de responsabilidade, e amplia-se a incidência de regra excepcional (ineficácia da hipoteca perante o comprador)

para alcançar o próprio núcleo de garantia do crédito, em nítido descompasso com os precedentes paradigmas.

Tem-se, portanto, dissídio não apenas com a orientação consolidada desta Corte, mas também com julgados paradigmáticos dos Tribunais de Justiça do Rio de Janeiro e de São Paulo, os quais, em hipóteses análogas, preservam a higidez da garantia hipotecária e recusam a transposição, para o agente financeiro, de obrigações típicas do incorporador ou do vendedor.

Trata-se, em conclusão, não de reexame de fatos ou cláusulas contratuais, mas de típica **questão de direito**, atinente à correta interpretação do art. 31 -A, § 12, da Lei n. 4.591/1964, em cotejo com a orientação consolidada do STJ. Reconhece-se, assim, **dissídio jurisprudencial qualificado** e violação direta do referido dispositivo, impondo-se reformar o acórdão para afastar a responsabilidade da instituição credora hipotecária, mantendo-se, no plano jurídico, a higidez da garantia e a sua oponibilidade nos estritos limites admitidos pela jurisprudência desta Corte.

Ademais, ressalto que, na contemporaneidade, a jurisprudência desta Corte de Justiça mantém firme no sentido de afastar a aplicabilidade da Súmula n. 308 em caso de contextualização de gravame em relação a imóvel não residencial.

A esse respeito:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. SÚMULA N. 308/STJ. REGISTRO. CARTÓRIO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA. INOPONIBILIDADE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. GARANTIA REAL. HIPOTECA. EFICÁCIA. MULTA. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A Súmula n. 308 do STJ não se aplica à aquisição de imóveis comerciais, sendo restrita aos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos quais a hipoteca recai sobre imóveis residenciais. Precedentes.

2. Conforme dispõe o art. 1.245, § 1º, do CC/2002, a propriedade do imóvel só se transfere com o registro imobiliário. Antes disso, existe apenas um direito pessoal

ou obrigacional entre as partes que celebraram o negócio jurídico. Somente com o registro é que se cria um direito oponível a terceiros (efeito erga omnes) em relação à transferência do domínio do bem. Precedentes.

3. O contrato de promessa de compra e venda sem registro no Cartório Imobiliário, mesmo que celebrado antes da hipoteca, não é oponível a terceiro de boa-fé que recebeu o imóvel comercial como garantia real.

4. A oposição de embargos de declaração com nítido propósito de prequestionamento não possui caráter protelatório.

5. Recurso especial a que se dá parcial provimento, apenas para afastar a aplicação da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015. Liminar revogada. (REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 27/5/2025.)

CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE. RATIO DECIDENDI. SIMILARIDADE NORMATIVA. HIPOTECA. INEXISTÊNCIA. VENDA A NON DOMINO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITO. DEVEDOR FIDUCIANTE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA. PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO.

1. Não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado na Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.

2. A ratio decidendi dos precedentes que deram ensejo à Súmula n. 308 do STJ está intrinsecamente ligada ao fato de o imóvel, dado como garantia hipotecária, ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Portanto, o entendimento sintetizado nessa nota sumular não se aplica aos casos em que a transação imobiliária foi realizada pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

3. Em relação aos institutos da hipoteca e da alienação fiduciária, não há similaridade de tratamento jurídico entre o devedor hipotecário e o fiduciante. Enquanto o devedor hipotecário detém a propriedade, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do imóvel, sendo o negócio jurídico celebrado com terceiro de boa-fé, por conseguinte, ineficaz em face do proprietário do bem, o credor fiduciário.

3.1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda a non domino, o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito em relação ao proprietário, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente.

4. Não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida. A Súmula n. 308 do STJ criou uma exceção à regra geral do direito imobiliário sobre a prioridade registral, ao afirmar que a hipoteca celebrada entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia perante os adquirentes que conseguiram crédito por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação.

4.1. O art. 29 da Lei n. 9.514/1997 dispõe que apenas com anuência expressa do credor fiduciário o devedor fiduciante pode transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

5. Recurso especial provido para julgar improcedente ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, afastando-se a determinação de desconstituição da consolidação da propriedade fiduciária. (REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025, DJEN de 27/5/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE FUNDADA EM INTEMPESTIVIDADE. INFORMAÇÃO EQUIVOCADA NO SISTEMA ELETRÔNICO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. JUSTA CAUSA. BOA-FÉ E CONFIANÇA. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA. AGRAVO PROVIDO PARA EXAME DO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL COMERCIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. VAGAS DE GARAGEM. NATUREZA ACESSÓRIA. REEXAME DE PROVAS . IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A falha induzida por informação equivocada prestada pelo sistema eletrônico do tribunal de origem, na qual a parte confia de boa-fé, configura justa causa apta a afastar a intempestividade recursal, em homenagem aos princípios da confiança e da boa-fé objetiva. Precedentes do STJ. Agravo conhecido e provido para afastar o óbice da intempestividade.

2. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido, embora de forma sucinta, manifesta-se sobre a matéria posta em debate, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes.

3. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o enunciado da Súmula n. 308 do STJ tem sua aplicação restrita aos contratos de aquisição de imóveis residenciais, não se estendendo a imóveis de natureza comercial.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A pretensão de afastar a conclusão do acórdão recorrido, que, com base na análise do conjunto probatório entendeu que a matrícula das salas faz constar as vagas de garagem como partes integrantes do bem, demanda o reexame de fatos e provas, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ .

5. Agravo em recurso especial conhecido e provido, para afastar a intempestividade. Recurso especial conhecido e não provido. (AREsp n. 2.694.691/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeira de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial.

2. É válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. IMÓVEL COMERCIAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. INSCRIÇÃO DA HIPOTECA E REGISTRO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Esta Corte possui jurisprudência no sentido de não ser aplicável a Súmula 308/STJ nas hipóteses envolvendo contratos de aquisição de imóveis comerciais, portanto não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. 2. Mesmo que comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, tal não é bastante para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, como é a situação dos autos. Precedentes.

3. Ultrapassar os fundamentos do acórdão acerca da inscrição e o registro da hipoteca demandaria a análise do contexto fático-probatório dos autos, providência, todavia, incabível, a atrair a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.290.882/RJ, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, julgado em 14/8/2018, DJe de 23/8/2018.)

II – Violação dos arts. 221 e 265 do Código Civil

Os arts. 221 e 265 do Código Civil reafirmam a necessidade de manifestação expressa para a constituição de vínculo obrigacional e de solidariedade entre devedores, repelindo presunções ampliativas de responsabilidade. O acórdão recorrido, ainda que não declare de forma textual a solidariedade entre a construtora e o banco, acaba por produzir efeitos equivalentes ao impor a este o dever de liberar o gravame e, na prática, viabilizar ao adquirente a plena fruição do imóvel como se fosse o incorporador, sem qualquer cláusula contratual que expressamente lhe atribua tal posição.

Ao reconhecer a ineficácia da hipoteca perante o adquirente de boa-fé – o que, em si, não é objeto direto desta controvérsia – o Tribunal local ultrapassa o plano da eficácia relativa do gravame para, em seguida, atribuir ao credor hipotecário um papel de garantidor final da segurança do negócio, em manifesta contradição com a regra de que a solidariedade não se presume e de que o terceiro financiador não responde pelos riscos econômicos assumidos exclusivamente entre adquirente e incorporador. Essa construção amplia indevidamente o alcance dos arts. 221 e 265, subvertendo a lógica da responsabilização civil ao deslocar o centro de gravidade da relação para o agente financeiro, sem base negocial nem previsão legal específica.

Contudo, uma vez reconhecida, no âmbito do art. 31-A, § 12, e do cotejo analítico, a ilegitimidade passiva do banco para responder pela ineficácia da hipoteca e pelos efeitos do inadimplemento do incorporador, a discussão quanto à correta aplicação dos arts. 221 e 265 passa a ser, também aqui, **reflexa** e **secundária**, encontrando-se absorvida pela conclusão principal de que não há vínculo jurídico direto a justificar a responsabilização. Assim, reputo **prejudicada**, por consequência lógica do provimento, a análise específica da alegada violação a tais dispositivos, com as observações retro.

A mesma prejudicialidade alcança a alegação de violação ao artigo 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil.

III – Violação dos arts. 85, §§ 2º, 3º, 5º e 8º, e 927 do Código de Processo Civil – Prejudicialidade

Os arts. 85, §§ 2º, 3º, 5º e 8º, disciplinam a fixação e a majoração dos honorários sucumbenciais, à luz do princípio da causalidade e do proveito econômico obtido pelas partes, conferindo ao julgador certa discricionariedade técnico-jurídica, dentro dos parâmetros legais. O art. 927, por sua vez, impõe a observância de precedentes obrigatórios e orientações consolidadas, evitando que decisões isoladas se apartem, de forma injustificada, da linha hermenêutica dominante.

Com a reversão da sucumbência, a análise pontual da alegada violação aos arts. 85, 3º, 5º, 8º e 927, todos do CPC mostra-se **prejudicada**.

IV – Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo em recurso especial para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento**, a fim de:

a) **reconhecer a ilegitimidade passiva do BANCO PAN S.A.**, extinguindo-se o processo em relação a ele, nos termos do art. 485, VI, do CPC;

b) **afastar a responsabilidade da instituição financeira recorrente** pelos efeitos do inadimplemento da construtora, bem como pelo cancelamento ou ineficácia da hipoteca;

c) **restabelecer a higidez da garantia hipotecária**, afastando a interpretação dada pelo Tribunal de origem;

d) **reverter a sucumbência**, condenando-se a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios **arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa**, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.501.769 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0389129-8

Número de Origem:
70503927120168220001

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 : BANCO PAN S.A.

ADVOGADOS : CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735

CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595

AGRAVADO : JACQUES DA SILVA ALBAGLI

ADVOGADO : LUCIANA BEAL - RO001926

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
CÉDULA HIPOTECÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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