



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2547647 - SP(2024/0008788-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
AGRAVADO : GERALDO BOTELHO GOES JUNIOR
ADVOGADO : GONÇALO BATISTA MENEZES FILHO - SP248150
INTERES. : SAB ASTURIAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA COM BAIXA DE HIPOTECA. LEGITIMIDADE DO CREDOR HIPOTECÁRIO E CANCELAMENTO DO GRAVAME. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração específica de violação dos arts. 221 e 265 do CC e dos arts. 250 e 251 da Lei n. 6.015/1973, por incidência da Súmula n. 7 do STJ, por ausência de comprovação do dissídio nos moldes do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, e por falta de similitude fática entre os julgados.

2. A controvérsia versa sobre adjudicação compulsória com outorga de escritura definitiva livre de ônus, com baixa da hipoteca registrada sobre a unidade adquirida.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido quanto à construtora, para outorgar a escritura definitiva livre de ônus, e extinguiu o processo sem resolução do mérito em relação ao banco.

4. A Corte de origem reformou para reconhecer a legitimidade passiva do credor hipotecário, condenando-o à baixa do gravame, e fixou honorários de 10% do valor atualizado da causa; embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se há violação do art. 265 do CC ao reconhecer a legitimidade passiva do banco e impor a baixa da hipoteca, apesar de

a solidariedade não se presumir e inexistir vínculo contratual entre comprador e instituição financeira; (ii) saber se há violação dos arts. 250 e 251 da Lei n. 6.015/1973 ao impor ao credor hipotecário a baixa do gravame, em vez de limitar sua responsabilidade à autorização expressa ou termo de quitação; (iii) saber se há violação do art. 221 do CC, pois instrumento particular não registrado não produziria efeitos perante o credor hipotecário; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial em razão de decisão do TJSC sobre a baixa de hipoteca pelo credor hipotecário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 308 do STJ: a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, impondo a inclusão do credor hipotecário no polo passivo para viabilizar o levantamento do gravame e a outorga da escritura definitiva.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, o que obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea a e, por consequência, prejudica o dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 308 do STJ: a hipoteca em favor do agente financeiro não é oponível ao adquirente que quitou o preço, impondo-se a participação do credor hipotecário para o cancelamento do gravame e a outorga da escritura. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ: harmonizado o acórdão recorrido com a orientação do STJ, é inviável o conhecimento do recurso especial por divergência e pela alínea a.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 221, 265; Lei n. 6.015/1973, arts. 250, 251; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 308, 83; STF, Súmula n. 735; STJ, REsp n. 2.089.254/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.432.693/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025.

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 mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2547647 - SP (2024/0008788-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
AGRAVADO : GERALDO BOTELHO GOES JUNIOR
ADVOGADO : GONÇALO BATISTA MENEZES FILHO - SP248150
INTERES. : SAB ASTURIAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA COM BAIXA DE HIPOTECA. LEGITIMIDADE DO CREDOR HIPOTECÁRIO E CANCELAMENTO DO GRAVAME. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração específica de violação dos arts. 221 e 265 do CC e dos arts. 250 e 251 da Lei n. 6.015/1973, por incidência da Súmula n. 7 do STJ, por ausência de comprovação do dissídio nos moldes do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, e por falta de similitude fática entre os julgados.
2. A controvérsia versa sobre adjudicação compulsória com outorga de escritura definitiva livre de ônus, com baixa da hipoteca registrada sobre a unidade adquirida.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido quanto à construtora, para outorgar a escritura definitiva livre de ônus, e extinguiu o processo sem resolução do mérito em relação ao banco.
4. A Corte de origem reformou para reconhecer a legitimidade passiva do credor hipotecário, condenando-o à baixa do gravame, e fixou honorários de 10% do valor atualizado da causa; embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se há violação do art. 265 do CC ao reconhecer a legitimidade passiva do banco e impor a baixa da hipoteca, apesar de a solidariedade não se presumir e inexistir vínculo contratual entre comprador e instituição financeira; (ii) saber se há violação dos arts. 250 e 251 da Lei n. 6.015/1973 ao impor ao credor hipotecário a baixa do gravame, em vez de limitar sua responsabilidade à autorização expressa ou termo de quitação; (iii) saber se há violação do art. 221 do CC, pois instrumento particular não registrado não produziria efeitos perante o credor hipotecário; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial em razão de decisão do TJSC sobre a baixa de hipoteca pelo credor hipotecário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 308 do STJ: a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, impondo a inclusão do credor hipotecário no polo passivo para viabilizar o levantamento do gravame e a outorga da escritura definitiva.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, o que obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea a e, por consequência, prejudica o dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 308 do STJ: a hipoteca em favor do agente financeiro não é oponível ao adquirente que quitou o preço, impondo-se a participação do credor hipotecário para o cancelamento do gravame e a outorga da escritura. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ: harmonizado o acórdão recorrido com a orientação do STJ, é inviável o conhecimento do recurso especial por divergência e pela alínea a.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 221, 265; Lei n. 6.015/1973, arts. 250, 251; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 308, 83; STF, Súmula n. 735; STJ, REsp n. 2.089.254/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.432.693/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO PAN (PAN) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração específica da violação do art. 221 e do art. 265 do Código Civil e dos arts. 250 e 251 da Lei n. 6.015/1973, por incidência da Súmula n. 7 do STJ, por ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial nos moldes do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, e por falta de similitude fática entre os julgados colacionados (fls. 460-462).

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de adjudicação compulsória.

O julgado foi assim ementado (fl. 386):

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BAIXA DA HIPOTECA. LEGITIMIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Adjudicação compulsória. Hipoteca. Legitimidade passiva do banco. Necessidade de levantamento do gravame para o registro da escritura. Honorários advocatícios. Tema 1.076. Recursos Especiais 1.850.512/SP, 1.877.883/SP, 1.906.623/SP E 1.906.618/SP. Fixação sobre o valor atualizado da causa. Recurso provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 412):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Os embargos de declaração, ainda que opostos com a finalidade de prequestionamento da matéria, devem se limitar às hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Alegação de omissão, obscuridade, e pretendida infringência, afastadas. Embargos de declaração rejeitados.

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

a) 265, do Código Civil, porque o acórdão reconheceu legitimidade passiva do banco e impôs a baixa de hipoteca, embora a solidariedade não se presuma e não haja vínculo contratual entre comprador e instituição financeira;

b) 250 e 251, da Lei n. 6.015/1973, já que o acórdão impôs ao credor hipotecário a baixa do gravame, pois, segundo a lei de registros públicos, a responsabilidade do credor se limita à autorização expressa ou ao termo de quitação para que o interessado promova o cancelamento; e

c) 221, do Código Civil, pois o acórdão desconsiderou que instrumento particular só produz efeitos perante terceiros após registro, porquanto a promessa de compra e venda não registrada não se opõe ao direito do credor hipotecário.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a baixa do gravame hipotecário é dever do BANCO PAN, divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça de Santa Catarina no julgamento da Apelação Cível n. 0302507-67.2017.8.24.0082 (fls. 426, 439-440).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva do BANCO PAN; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça, subsidiariamente, que a responsabilidade do credor hipotecário se limite à expedição de termo de liberação do gravame, e para que se reconheça a violação do art. 221 do Código Civil (fl. 441).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de adjudicação compulsória em que a parte autora pleiteou a outorga da escritura definitiva de compra e venda livre de ônus, com a baixa da hipoteca registrada sobre a unidade adquirida (fls. 386-392).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido quanto à construtora, para outorgar a escritura definitiva livre de ônus, e extinguiu o processo sem resolução do mérito em relação ao BANCO PAN, com fixação de custas e honorários em valores certos (fls. 386-387).

A Corte de origem reformou a sentença para reconhecer a legitimidade passiva do BANCO PAN e condená-lo à baixa do gravame hipotecário, bem como fixou honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa, conforme o Tema 1.076 do STJ (fls. 391-392).

I - Arts. 221 e 265, do Código Civil e 250 e 251, da Lei n. 6.015/1973

Acerca da responsabilidade/legitimidade do agravante para promover a baixa do gravame do imóvel objeto da ação, o Tribunal *a quo* asseverou o seguinte (fls. 387-388 e 390):

Buscando a outorga da escritura definitiva do apartamento adquirido, o autor promoveu a competente demanda de adjudicação compulsória na qual chamou à lide a construtora vendedora e o banco apelado, porquanto havia o registro de hipoteca constituída a favor instituição financeira junto à matrícula de seu imóvel.

A baixa da oneração para o registro da escritura é, portanto, medida de rigor, em atenção ao princípio registrário da continuidade, o que seria inócuo sem a superação da averbação do direito real do credor hipotecário, razão pela qual o Banco Pan S/A é parte legítima para figurar no polo passivo.

Legitimidade é a qualidade para estar em juízo como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito levado ao Judiciário. Só os titulares dos interesses em conflito têm direito à prestação jurisdicional e ficam obrigados a subordinar-se, in casu, ao Estado Juiz.

[...]

Daí porque a manutenção do Banco Pan no polo passivo, ora determinada, é essencial à análise e consequente procedência do pedido

Com efeito, o terceiro que adquire o imóvel de boa-fé e cumpre o contrato de compra e venda, quitando o preço avençado, não pode ser prejudicado por outra relação jurídica estabelecida entre o financiador, credor hipotecário, e o construtor inadimplente.

No caso, deve o financiador tomar todas as cautelas necessárias antes da celebração do contrato ou, em caso de não cumprimento da avença, buscar outros meios judiciais cabíveis para alcançar o adimplemento do negócio jurídico garantido pela hipoteca.

Nesse contexto, não se vislumbra inadequação na propositura de ação de adjudicação compulsória com cancelamento da hipoteca ajuizada contra o legitimado e interessado na eventual manutenção do gravame imobiliário, o credor hipotecário.

Destaca-se o enunciado 308 da Súmula do STJ, que estabelece 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".

Ainda, o acórdão está em consonância com a jurisprudência desta Corte, incidindo o óbice da Súmula 83 do STJ. Nesse sentido (destaquei):

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. INCLUSÃO DE CREDOR HIPOTECÁRIO NO POLO PASSIVO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento à apelação em ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de tutela provisória de urgência e multa pelo descumprimento da obrigação. A parte autora, adquirente de imóvel, busca a outorga da escritura

definitiva do bem, livre de gravame hipotecário, enquanto a parte ré, construtora, se recusa a cancelar o gravame relativo à garantia de dívida perante a Caixa Econômica Federal.

2.

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido, reconhecendo o direito do autor à obtenção da escritura definitiva e condenando a ré a adotar as providências necessárias para regularizar a matrícula do imóvel e outorgar a escritura definitiva, sem gravame, sob pena de multa diária. O Tribunal local manteve a sentença, entendendo que a relação jurídica entre o comprador e a vendedora do imóvel não está sujeita aos efeitos daquela existente entre a construtora e o banco financiador, conforme a Súmula 308 do STJ.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o credor hipotecário (Caixa Econômica Federal) deve integrar o polo passivo da ação que objetiva o levantamento do gravame hipotecário para fins de outorga da escritura definitiva do imóvel, com consequente remessa do feito à Justiça Federal.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que o agente financeiro, responsável pela hipoteca, deve integrar o polo passivo da ação como litisconsorte necessário, para viabilizar o levantamento do gravame e tornar exequível a determinação judicial.

5. Embora a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tenha eficácia perante os adquirentes do imóvel, conforme a Súmula 308 do STJ, a inclusão do credor hipotecário na lide é necessária para que o comando judicial possa ser efetivamente cumprido.

IV. Dispositivo

Recurso provido para reconhecer o litisconsórcio passivo necessário com a instituição financeira responsável pela hipoteca. (REsp n. 2.089.254/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. GARANTIA REAL CONSTITUÍDA PELA INCORPORADORA FALIDA SOBRE IMÓVEL PARA, EM ADITAMENTO, RESGUARDAR CONTRATO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO. EXECUÇÃO. IMÓVEL PENHORADO PARA GARANTIA DO JUÍZO. MESMO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIRO. QUITAÇÃO. BOA-FÉ. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA PROCEDENTE. TRÂNSITO EM JULGADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Decidida integralmente a lide posta em juízo, com expressa e coerente indicação dos fundamentos em que se firmou a formação do livre convencimento

motivado, não se cogita violação do art. 535 do CPC/73, ainda que rejeitados os embargos de declaração opostos.

2. "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).

3. O referido enunciado sumular pode ser aplicado ao agente financiador de construção de empreendimentos imobiliários ainda que não seja instituição financeira e não se trate daqueles contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação.

4. O terceiro que adquire o imóvel de boa-fé e cumpre o contrato de compra e venda, quitando o preço avençado, não pode ser prejudicado por outra relação jurídica estabelecida entre o financiador, credor hipotecário, e o construtor inadimplente. No caso, deve o financiador tomar todas as cautelas necessárias antes da celebração do contrato ou, em caso de não cumprimento da avença, buscar outros meios judiciais cabíveis para alcançar o adimplemento do negócio jurídico garantido pela hipoteca.

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.432.693/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 6/10/2016.)

II - Dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalto que a incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. COTAS SOCIAIS. PENHORA. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. 2. ALEGAÇÃO DE QUE A PENHORA DA TOTALIDADE DAS COTAS IMPEDE O OFERECIMENTO A OUTROS SÓCIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA N. 282 DO STF. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE

CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao admitir a penhora de cotas sociais desde que realizada após o esgotamento dos meios para localização de outros bens do devedor. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. Não houve o necessário prequestionamento quanto à alegação de que não é possível a penhora da totalidade do capital social, tendo em vista que não foi objeto de debate pelo Tribunal estadual, não sendo opostos sequer embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 282 do STF, por analogia.

3. A incidência da Súmula n. 83 do STJ obsta o conhecimento do recurso especial quanto ao dissídio.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. 1. ALEGAÇÃO DE INÉPCIA DA INICIAL. EXCLUSÃO DOS PEDIDOS GENÉRICOS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DEMANDA QUE FICOU RESTRITA AOS LANÇAMENTOS, QUESTIONAMENTOS DE FORMA ESPECÍFICA. PRETENSÃO RECURSAL QUE NÃO DIALOGA COM O ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 284 DO STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO ANTE OS ÓBICES SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Tendo em vista que as teses indicadas no presente tópico são totalmente infundadas e desconexas com os fundamentos apresentados no acórdão, já que os pedidos genéricos já foram excluídos pelas instâncias ordinárias, forçoso reconhecer a violação do princípio da dialeticidade.

2. A incidência das Súmulas n. 282, 283, 284 do STF e 83 do STJ também obsta o conhecimento do recurso especial quanto ao dissídio.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL. LEI DO INQUILINATO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. REVISÃO. SÚMULA N. 735 DO STF. DESPEJO LIMINAR. PRAZO DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO. CAUÇÃO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir decisão que defere ou indefere medida liminar ou de antecipação de tutela. Incidência, por analogia, da Súmula n. 735 do STF.

2. A prestação de caução equivalente a 3 meses de aluguel é condição legal para concessão de liminar. Precedente 3. A ausência de um dos requisitos previstos no art. 59 da Lei 8.245/1991, obsta a concessão da tutela antecipada pleiteada na ação de despejo.

4. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

5. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, de minha Relatoria, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 12% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre a base de valor já arbitrada nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.547.647 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0008788-0

Número de Origem:
10131943120218260223

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.

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

AGRAVADO : GERALDO BOTELHO GOES JUNIOR

ADVOGADO : GONÇALO BATISTA MENEZES FILHO - SP248150

INTERES. : SAB ASTURIAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE
HIPOTECA

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 mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026