



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2126309 - RJ(2024/0058875-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : FLAVIO ANNUNZIATA
ADVOGADOS : WILSON JOSE WITZEL - RJ094178
HELENA ALVES BRANDÃO WITZEL - RJ196822
RECORRIDO : BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E
SOCIAL
ADVOGADOS : MARIA CAROLINA PINA CORREIA DE MELO - RJ099297
MAURÍCIO VASCONCELOS GALVÃO FILHO - RJ113087
MORENA CORREA SANTOS - RJ149924
RECORRIDO : IMOBILIARIA LETRA S/A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL RESIDENCIAL EM LOTEAMENTO. HIPOTECA ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. SÚMULA 308/STJ. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

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 Tribunal de origem afastou a aplicação da Súmula 308/STJ com fundamento na anterioridade e regularidade do registro da hipoteca em relação ao compromisso de compra e venda, entendimento que diverge da orientação do STJ.
3. A Súmula 308/STJ, interpretada à luz de sua finalidade, visa proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu sua obrigação contratual, quitando o preço do imóvel, de modo que a inoponibilidade da hipoteca perante o promitente-comprador está condicionada à verificação da quitação do preço ajustado com a promitente-vendedora.
4. A ausência de análise, pelo Tribunal de origem, da quitação do preço, impõe o retorno dos autos à origem para que, à luz desse dado fático, reaprecie a inoponibilidade da hipoteca ao adquirente de imóvel residencial no caso, estando prejudicadas as demais teses recursais.
5. Recurso especial parcialmente provido.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2126309 - RJ(2024/0058875-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : FLAVIO ANNUNZIATA
ADVOGADOS : WILSON JOSE WITZEL - RJ094178
HELENA ALVES BRANDÃO WITZEL - RJ196822
RECORRIDO : BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL
ADVOGADOS : MARIA CAROLINA PINA CORREIA DE MELO - RJ099297
MAURÍCIO VASCONCELOS GALVÃO FILHO - RJ113087
MORENA CORREA SANTOS - RJ149924
RECORRIDO : IMOBILIARIA LETRA S/A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL RESIDENCIAL EM LOTEAMENTO. HIPOTECA ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. SÚMULA 308/STJ. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

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 Tribunal de origem afastou a aplicação da Súmula 308/STJ com fundamento na anterioridade e regularidade do registro da hipoteca em relação ao compromisso de compra e venda, entendimento que diverge da orientação do STJ.
3. A Súmula 308/STJ, interpretada à luz de sua finalidade, visa proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu sua obrigação contratual, quitando o preço do imóvel, de modo que a inoponibilidade da hipoteca perante o promitente-comprador está condicionada à verificação da quitação do preço ajustado com a promitente-vendedora.
4. A ausência de análise, pelo Tribunal de origem, da quitação do preço, impõe o retorno dos autos à origem para que, à luz desse dado fático, reaprecie a inoponibilidade da hipoteca ao adquirente de imóvel residencial no caso, estando prejudicadas as demais teses recursais.
5. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FLAVIO ANNUNZIATA, fundamentado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS TERCEIRO. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL. HIPOTECA. EVICÇÃO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. PENHORA. VALIDADE. SUSPENSÃO PROCESSUAL. PREJUDICIALIDADE EXTERNA NÃO CONFIGURADA. 1. Apelação cível interposta em face de sentença que, em sede de embargos de terceiros, julgou improcedentes os pedidos. 2. Nos termos do art. 313, inciso V, do Código de Processo Civil, quando a sentença de mérito depender de julgamento de outra causa, o processo deverá ser suspenso. 3. A prejudicialidade externa só ocorre quando o processo a ser suspenso é posterior à ação que o prejudica, ou seja, a prejudicial deve ser anterior ao processo prejudicado. Existindo risco de decisões contraditórias a respeito de ações que envolvem as mesmas partes e derivam de um mesmo fato jurídico, ou seja, versam sobre um mesmo imóvel, configura-se a situação processual da conexão prevista nos artigos 103 e 105 do Código de Processo Civil. 4. Nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que a suspensão do processo ante a existência de prejudicialidade externa com outra demanda não possui caráter obrigatório, cabendo ao Juízo aferir a plausibilidade da paralisação consoante as circunstâncias do caso. Precedentes: STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp 374.577/RS, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, D Je 24.11.2020; STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp 1743319/SC, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, D Je 26.8.2021; STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp 1416941, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 7.3.2017. 5. Considerando-se que a ação de usucapião foi ajuizada após o ajuizamento dos presentes embargos de terceiros, bem como que o feito ora analisado já foi sentenciado, além da ausência de obrigatoriedade de suspensão do processo, indefiro o pedido de suspensão processual, uma vez que não caracterizada a prejudicialidade externa. 6. A dívida executada se dá em razão de hipoteca constituída sobre diversos lotes de terreno visando a garantir contrato de financiamento representado por cédula de crédito comercial no valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), com recursos originários do BNDES, para realizar obras de expansão da Marina Porto Bracuhy, em Angra dos Reis. 7. A evicção é a perda da coisa, determinada em regra por sentença judicial, que a atribui a outrem, por direito anterior ao contrato aquisitivo. Gera, contra o alienante, responsabilidade civil que se funda no mesmo princípio de garantia que o vincula em face dos vícios redibitórios. 8. A responsabilidade pela evicção ocorre apenas quando a causa da constrição operada sobre a coisa é anterior à relação jurídica entabulada entre o alienante e o evicto. O que importa não é o momento da constrição, esta será, necessariamente, posterior à alienação, o que importa saber é o momento em que nasceu o direito (de terceiro) que deu origem à constrição. Precedente: STJ, 3ª Turma, REsp 873165, Rel. Min. SIDNEI BENETI, DJe 7.6.2010. 9. A perda do bem por vício anterior ao negócio jurídico oneroso é fator determinante da evicção, tanto que há situações em que, a despeito da existência de decisão judicial ou de seu trânsito em julgado, os efeitos advindos da privação do bem se consumam, desde que, por óbvio, haja a efetiva ou iminente perda da posse ou da propriedade. Precedente: STJ, 4ª Turma, REsp 1332112, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, D Je 17.4.2013. 10. Conquanto se verifique a boa-fé do apelante, tal fato não se mostra suficiente para afastar a hipoteca firmada e previamente registrada no registro imobiliário, como garantia de financiamento, pois o compromisso de compra e venda foi celebrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do BNDES, que foi registrada em outubro de 1997. Precedente: STJ, 4ª Turma, AgInt nos EDcl no REsp 1875125, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, DJe 26.11.2021; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 0009378-25.2011.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 9.5.2018; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5120487-07.2021.4.02.5101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 6.2.2023. 11. A hipoteca é direito real de garantia por meio do qual o devedor permanece com o domínio e a posse. Mas, em caso de inadimplência ou perecimento da coisa, o credor tem a faculdade de promover a venda judicial do bem, recebendo o produto até o valor total do crédito, com preferência. Com efeito, o art. 1.419 do CC estabelece que, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por

vínculo real, ao cumprimento da obrigação. 12. Pela característica de sequência, assegura-se ao titular do direito real perseguir a coisa em poder de quem esteja, sendo indiferente qualquer ato translativo da propriedade. A proibição de alienação do imóvel hipotecado é nula, conforme o art. 1.475 do CC, justamente porque o credor hipotecário, titular da garantia real, possui a faculdade de perseguir o bem, penhorá-lo, aliená-lo judicialmente, sem que o novo titular da propriedade oponha óbice algum a sua pretensão. 13. Não socorre ao embargante a alegação de que é terceiro de boa-fé, por desconhecer os gravames que incidiam sobre o imóvel quando da aquisição, e que bastou a palavra do vendedor, segundo o qual, o bem se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus, eis que, ao deixar de se cercar das cautelas necessárias ao adquirir um bem imóvel, assumiu o risco patrimonial quanto à possibilidade de insolvência do vendedor, e da existência medidas constitutivas sobre o bem. 14. Sendo os registros públicos, bastava tirar as certidões de praxe nos cartórios distribuidores para ver que o imóvel se encontrava hipotecado desde 1997, um ano antes da aquisição. 15. No documento apresentado pelo embargante não apenas não constam testemunhas, como não há selo oficial que possa servir como parâmetro para aferir a data em que foi firmado. 16. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do artigo 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo CPC; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; c) condenação em honorários advocatícios desde a origem, no feito em que interposto o recurso (STJ, 2ª Seção, AgInt nos ER Esp 1539725, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJE 19.10.2017). Na espécie, considerando a existência de condenação em honorários advocatícios na origem, bem como o não provimento do recurso interposto, cabível a fixação de honorários recursais no montante de 1% (um por cento), que serão somados aos honorários advocatícios anteriormente arbitrados, obedecidos os limites previstos no artigo 85, § 3º, do CPC/2015. 17. Apelação não provida.” (e-STJ, fls. 292-293)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 674 do CPC e Súmula 84 do STJ, pois teria sido negada a proteção possessória por meio de embargos de terceiro ao adquirente de boa-fé com compromisso de compra e venda sem registro, o que seria incompatível com a orientação de que a posse decorrente do compromisso permitiria afastar a penhora, desde que ausentes má-fé e fraude à execução.

(ii) Súmula 308 do STJ e art. 22 da Lei 4864/1965, pois teria sido mantida a eficácia de hipoteca firmada entre a construtora responsável pelo loteamento e o agente financeiro sobre imóvel residencial adquirido pelo recorrente, quando a hipoteca seria inoponível ao adquirente de boa-fé, independentemente de ser anterior ou posterior ao compromisso.

(iii) art. 313, V, e art. 314 do CPC, pois teria sido indeferida a suspensão do processo por prejudicialidade externa diante de ação de usucapião em curso, embora o julgamento dessa ação pudesse condicionar o desfecho dos embargos de terceiro, recomendando-se a paralisação até a definição da titularidade.

(iv) art. 450 do Código Civil e art. 674 do CPC, pois teria sido aplicada indevidamente a tese de evicção para afastar a tutela dos embargos de terceiro, quando não se trataria de perda do bem por vício anterior ao negócio, mas de constrição em execução alheia, hipótese em que a proteção possessória prevista no art. 674 deveria incidir.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 326-347).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, FLÁVIO ANNUNZIATA opôs **embargos de terceiro**, afirmando ter adquirido, de boa-fé, em 20.02.2003, o imóvel Lote 18 da Quadra 13 da Área 20 do Loteamento Porto Bracuhy (matrícula 8.124), antes da penhora registrada em 2011, por instrumento particular no qual a vendedora se responsabilizou pelo cancelamento das hipotecas. Requereu efeito suspensivo para sustar o **leilão na execução de título extrajudicial** nº 0018270-98.2003.4.02.5101, a manutenção de sua posse e, no mérito, a liberação definitiva da penhora, invocando os arts. 674, 675 e 678 do CPC.

A sentença julgou improcedentes os embargos, decretou a revelia da segunda embargada sem aplicação de seus efeitos, em razão da contestação do BNDES, e concluiu pela insuficiência de prova da posse anterior à penhora. Destacou que o contrato apresentado não contém testemunhas nem selo oficial apto a aferir a data de sua celebração e que os reconhecimentos de firma, por semelhança, ocorreram apenas em 25 e 26.11.2021, além de a documentação de posse ser muito posterior à penhora de 2011. Condenou o embargante em custas e honorários de 10% sobre o valor da causa e determinou o prosseguimento do leilão, com implícita revogação da liminar (e-STJ, fls. 143-145).

No acórdão, o Tribunal Regional Federal da 2ª Região indeferiu pedido de suspensão por prejudicialidade externa e negou provimento à apelação. A Corte registrou que **a hipoteca sobre diversos lotes, com averbação em 08.10.1997, garantia financiamento cuja execução tramita desde 2003**, e que a boa-fé do adquirente não afasta a eficácia da hipoteca previamente registrada, sobretudo porque o compromisso de compra e venda é posterior ao gravame. Reafirmou a possibilidade de sequele do direito real, afastou a incidência da Súmula 308/STJ e manteve a sentença, majorando honorários recursais em 1%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 284-291).

Art. 674 do Código de Processo Civil e Art. 22 da Lei 4864/1965

O eg. Tribunal de Justiça julgou improcedente os embargos de terceiro, ao fundamento de que existente hipoteca, devidamente averbada no registro do imóvel, anterior ao negócio jurídico de compra e venda, cuja eficácia não pode ser afastada nem mesmo pela boa-fé do adquirente. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do v. acórdão:

"Outrossim, cumpre registrar que a dívida executada se dá em razão de hipoteca constituída sobre diversos lotes de terreno visando a garantir contrato de financiamento representado por cédula de crédito comercial no valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), com recursos originários do BNDES, para realizar obras de expansão da Marina Porto Bracuhy, em Angra dos Reis.

Acrescente-se, ainda, que o credor hipotecário, ora apelado, fez averbar no Registro Imobiliário dos imóveis objetos da lide o seu direito real de garantia, sendo que a agravada alugou o terreno objeto da lide, a fim de nele construir.

(...)

O crédito executado na execução nº 0018270-98.2003.4.02.5101 originou-se em 27 de agosto de 1997, a CASA ARD PARTICIPAÇÕES S/A emitiu em favor do BANCO BRASILEIRO COMERCIAL S/A — BBC uma Cédula de Crédito Comercial, que consubstanciava negócio jurídico de mútuo avençado entre as partes.

O valor mutuado originava-se de recursos da apelada, configurando-se o aludido negócio em uma operação de repasse. Tendo por fito garantir o negócio, no mesmo instrumento, BBC e CASA ARD constituíram hipoteca sobre diversos lotes de terreno, de propriedade da interveniente Letra S. A. — Crédito Imobiliário, dentre os quais o adquirido pelo Embargante. Em 08 de outubro de 1997, o credor hipotecário fez averbar o seu direito real de garantia sobre o bem, perante o competente Registro Imobiliário da Comarca de Angra dos Reis.

Em 10 de janeiro de 2003, o BBC, já em liquidação, ajuizou o Processo de execução perante o Juízo da 12ª Vara Federal, nos autos do processo nº 0018270-98.2003.4.02.5101, em razão do inadimplemento de sua mutuária. À vista da liquidação extrajudicial acima aludida, decretada pelo BACEN, pelo ATO-PRESI nº 80 I, de 15/05/1998 e, por força do disposto em Lei, o Embargado BNDES viu-se sub-rogado automaticamente nos créditos e garantias constituídos.

Conquanto se verifique a boa-fé do apelante, tal fato não se mostra suficiente para afastar a hipoteca firmada e previamente registrada no registro imobiliário, como garantia de financiamento, pois o compromisso de compra e venda foi celebrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do BNDES, que foi registrada em outubro de 1997.

(...)

No caso dos autos, a causa da constrição operada ocorreu ainda no ano de 1997, BBC e CASA ARD constituíram hipoteca sobre diversos lotes de terreno, de propriedade da interveniente Letra S. A. — Crédito Imobiliário, dentre os quais o adquirido pela Embargante, sendo o apelante o sucessor dos créditos e garantias da BBC.

Registre-se que a hipoteca é direito real de garantia por meio do qual o devedor permanece com o domínio e a posse. Mas, em caso de inadimplência ou perecimento da coisa, o credor tem a faculdade de promover a venda judicial do bem, recebendo o produto até o valor total do crédito, com preferência. Com efeito, o art. 1.419 do CC estabelece que, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.

Pela característica de sequela, assegura-se ao titular do direito real perseguir a coisa em poder de quem esteja, sendo indiferente qualquer ato translativo da propriedade. A proibição de alienação do imóvel hipotecado é nula, conforme o art. 1.475 do CC, justamente porque o credor hipotecário, titular da garantia real, possui a faculdade de perseguir o bem, penhorá-lo,

aliená-lo judicialmente, sem que o novo titular da propriedade oponha óbice algum a sua pretensão.

Com efeito, não socorre ao embargante a alegação de que é terceiro de boa-fé, por desconhecer os gravames que incidiam sobre o imóvel quando da aquisição, e que bastou a palavra do vendedor, segundo o qual, o bem se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus, eis que, ao deixar de se cercar das cautelas necessárias ao adquirir um bem imóvel, assumiu o risco patrimonial quanto à possibilidade de insolvência do vendedor, e da existência medidas constitutivas sobre o bem.

Logo, sendo os registros públicos, bastava tirar as certidões de praxe nos cartórios distribuidores para ver que o imóvel se encontrava hipotecado desde 1997, um ano antes da aquisição.

Ademais, conforme registrado pelo Juízo de origem, no documento apresentado pelo embargante não apenas não constam testemunhas, como não há selo oficial que possa servir como parâmetro para aferir a data em que foi firmado.

Outrossim, o documento (datado de 20.02.2003, possui o reconhecimento das firmas, por semelhança, dos signatários somente em 25.11.2021 e 26.11.2021."

Ocorre que, nos termos da **Súmula 308/STJ**, que 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"*. Nesse sentido, confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. BAIXA DO GRAVAME. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N.º 308 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal estadual, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. O Tribunal estadual aplicou, ao caso, o enunciado da Súmula 308 do STJ, sob o fundamento de que o inadimplemento da construtora/incorporadora quanto ao contrato firmado com o banco recorrente não tem eficácia para tornar a hipoteca oponível ao direito da promitente compradora, que se responsabilizou apenas pelo pagamento do seu débito junto à promitente vendedora. O entendimento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 568 do STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.324.749/SC, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024, g.n.)

"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."

Com efeito, o referido enunciado sumular é claro ao estabelecer que, **seja a hipoteca anterior ou posterior ao à celebração da promessa de compra e venda, não será oponível ao adquirente do imóvel residencial**, somente não sendo aplicável tal entendimento aos imóveis comerciais, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme se extrai dos autos, trata-se de loteamento residencial.

Conforme entendimento desta Corte, a Súmula 308 do STJ visa proteger o adquirente de boa-fé, independentemente do uso do imóvel, garantindo a ineficácia da hipoteca perante o **adquirente que quitou o preço**.

Assim sendo, independentemente de o compromisso de compra e venda ter sido celebrado posteriormente ao registro da hipoteca, e do fato de que o recorrente somente comprovou a posse do bem em período posterior à penhora nos autos da execução, **o inadimplemento da construtora/incorporadora quanto ao contrato firmado com o agente financeiro não tem eficácia para tornar a hipoteca oponível ao direito do promitente comprador, sendo necessário tão somente perquirir acerca da quitação do preço**.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. PROMESSA. HIPOTECA. AGENTE FINANCIADOR. INEFICÁCIA. SÚMULA N. 308/STJ. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. REEXAME. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. O enunciado n. 308 da Súmula desta Casa visa a "proteger o adquirente de boa-fé, que cumpriu sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço. Precedentes." (AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2020, DJe de 18/12/2020.)

2. Conclusão pelas instâncias ordinárias no sentido de que a promitente-compradora estava inadimplente com suas obrigações contratuais que não pode ser reexaminada nesta Casa, a teor dos verbetes n. 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.210.917/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 5/10/2023, g.n.)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ.

1. Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a manutenção de registro de imóvel em nome da autora, bem como a baixa da alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro.

2. Ação ajuizada em 12/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/09/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante o adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ.

4. 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.

5. A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, o que se verifica, por meio da análise contextualizada do enunciado, é que ele traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca.

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

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

8. Recurso especial conhecido e não provido."

(REsp n. 1.576.164/DF, relatora **Ministra Nancy Andrigli**, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, DJe de 23/5/2019, g.n.)

No presente caso, no entanto, ao julgar improcedentes os embargos, as instâncias ordinárias não se manifestaram acerca da quitação - ou não - do preço ajustado com a promitente-vendedora, circunstância esta que não pode ser aferida diretamente nesta instância, mormente em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Nesse cenário, não tendo tais circunstâncias sido examinadas pelas instâncias ordinárias, deve ser determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que examine acerca da ocorrência de quitação para fins de incidência da Súmula 308/STJ no caso concreto.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que julgue a questão da inoponibilidade da hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro ao adquirente de imóvel residencial à luz do entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria.

Prejudicadas as demais teses recursais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.126.309 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0058875-3

Número de Origem:
51242589020214025101

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FLAVIO ANNUNZIATA

ADVOGADOS : WILSON JOSE WITZEL - RJ094178

HELENA ALVES BRANDÃO WITZEL - RJ196822

RECORRIDO : BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E
SOCIAL

ADVOGADOS : MARIA CAROLINA PINA CORREIA DE MELO - RJ099297

MAURÍCIO VASCONCELOS GALVÃO FILHO - RJ113087

MORENA CORREA SANTOS - RJ149924

RECORRIDO : IMOBILIARIA LETRA S/A

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - PERDA DA PROPRIEDADE

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026