



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2613104 - ES (2024/0124617-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ADINALVA MARIA GUIDI
ADVOGADA : LAIS MOREIRA DE PAULA - ES021546
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
INTERES. : CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE HIPOTECA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL COMERCIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.420 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação ordinária visando à declaração de nulidade de hipoteca incidente sobre imóveis comerciais, adjudicação compulsória e condenação ao pagamento de IPTU e taxas condominiais. A sentença de primeiro grau julgou procedentes os pedidos de nulidade da hipoteca e adjudicação compulsória, mas improcedente o pedido de condenação ao pagamento de IPTU e taxas. O Tribunal Regional Federal da 2ª Região reformou a sentença, julgando improcedentes os pedidos, sob o fundamento de que a Súmula 308/STJ não se aplica a imóveis comerciais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a hipoteca constituída após a promessa de compra e venda é válida, mesmo sem o registro do compromisso; (ii) a ausência de registro do compromisso de compra e venda retira a proteção do adquirente de boa-fé; (iii) a decisão recorrida violou o art. 1.420 do Código Civil e a Súmula 84 do STJ.

3. A ausência de registro do compromisso de compra e venda inviabiliza sua oponibilidade a terceiros, conforme entendimento consolidado no art. 1.420 do Código Civil e na jurisprudência desta

Corte. A Súmula 308/STJ, que protege adquirentes de imóveis contra hipotecas constituídas pela construtora, aplica-se exclusivamente a imóveis residenciais vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, sendo inaplicável a imóveis comerciais.

4. A análise da validade da hipoteca e da boa-fé da adquirente exige o reexame de matéria fática e contratual, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Além disso, a ausência de prequestionamento específico sobre a aplicação da Súmula 84 do STJ atrai os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2613104 - ES (2024/0124617-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ADINALVA MARIA GUIDI
ADVOGADA : LAIS MOREIRA DE PAULA - ES021546
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
INTERES. : CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE HIPOTECA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL COMERCIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.420 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação ordinária visando à declaração de nulidade de hipoteca incidente sobre imóveis comerciais, adjudicação compulsória e condenação ao pagamento de IPTU e taxas condominiais. A sentença de primeiro grau julgou procedentes os pedidos de nulidade da hipoteca e adjudicação compulsória, mas improcedente o pedido de condenação ao pagamento de IPTU e taxas. O Tribunal Regional Federal da 2ª Região reformou a sentença, julgando improcedentes os pedidos, sob o fundamento de que a Súmula 308/STJ não se aplica a imóveis comerciais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a hipoteca constituída após a promessa de compra e venda é válida, mesmo sem o registro do compromisso; (ii) a ausência de registro do compromisso de compra e venda retira a proteção do adquirente de boa-fé; (iii) a decisão recorrida violou o art. 1.420 do Código Civil e a Súmula 84 do STJ.

3. A ausência de registro do compromisso de compra e venda inviabiliza sua oponibilidade a terceiros, conforme entendimento consolidado no art. 1.420 do Código Civil e na jurisprudência desta

Corte. A Súmula 308/STJ, que protege adquirentes de imóveis contra hipotecas constituídas pela construtora, aplica-se exclusivamente a imóveis residenciais vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, sendo inaplicável a imóveis comerciais.

4. A análise da validade da hipoteca e da boa-fé da adquirente exige o reexame de matéria fática e contratual, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Além disso, a ausência de prequestionamento específico sobre a aplicação da Súmula 84 do STJ atrai os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ADINALVA MARIA GUIDI (ADINALVA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. HIPOTECA. CEF COMO CREDOR HIPOTECÁRIO. SALA COMERCIAL. LEVANTAMENTO. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 308/STJ. NÃO APLICAÇÃO IN CASU. APELAÇÃO DA CEF PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA.

1. Cuida-se, na origem, de ação movida em face da CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qual objetiva Parte Autora a autora: a) seja declarando nulo o gravame de hipoteca incidente sobre as unidades 209, 318 e 418 do Edifício Mubadalla Office, localizado na Rua Inácio Higno, 673, Praia da Costa, Vila Velha/ES, com uma vaga de garagem rotativa cada, bem como seja dada baixa nos respectivos registros imobiliários; b) a adjudicação compulsória dos bens, suprimindo a declaração de vontade das requeridas e permitindo o registro definitivo da propriedade em seu nome, na forma do art. 501, do CPC; e c) a condenação das requeridas ao pagamento das taxas de condomínio e IPTU incidentes sobre as unidades imobiliárias no período compreendido entre a conclusão das obras e a efetiva imissão da requerente na posse.

2. Em que pese argumentação, na sentença ora atacada e na peça recursal da Embargante, no sentido da possibilidade de levantamento da hipoteca sobre a sala comercial, já que, em tese, deveriam “prevalecer integralmente as argumentações que resultaram na Súmula 308, [de que] a hipoteca celebrada antes ou depois da promessa de compra e venda não deve ter eficácia perante terceiros adquirentes do imóvel”, o exame dos precedentes que ensejaram a edição da referida Súmula evidencia que o entendimento nela adotado, de 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”) somente é aplicável a imóveis adquiridos para moradia, mediante financiamento concedido ao mutuário no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – caso completamente distinto do ora analisado, em que se trata de

aquisição de salas comerciais, fora do âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

5. Inaplicabilidade do Verbete Sumular nº 308/STJ na hipótese de aquisição de salas comerciais gravadas com hipoteca pelo agente financeiro, ainda que tenha agido o adquirente com boa-fé, conforme entendimento do Col. STJ, assim como do TRF-2ª Região.

6. Adoção do mesmo raciocínio que ensejou a edição da Súmula nº 308/STJ, na presente hipótese concreta, que “equivale a solapar o direito real de hipoteca tal e qual previsto no Código Civil, que assegura o direito de sequência. Somente havendo regra jurídica própria, como no caso do Sistema Financeiro da Habitação, é possível oferecer interpretação que afaste o direito do credor de buscar seu crédito hipotecário havendo a transferência do bem para terceiro” (STJ, 3ª T., AgInt no REsp 1.613.516/GO, Relator: Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 29.11.2017), porquanto a hipoteca não pode ser levantada, nas circunstâncias do caso em análise, sem que tenha sido notificado o credor hipotecário, que não for, de qualquer modo, parte na execução (Artigo 1.501, CC).

7. Apelação da CEF provida, com reforma da sentença atacada. (e-STJ, fls. 302-307)

Os embargos de declaração de ADINALVA foram acolhidos apenas para sanar omissões, sem alteração do resultado do julgamento (e-STJ, fls. 514-520).

Nas razões do agravo, ADINALVA apontou (1) a questão da anterioridade do compromisso de compra e venda em relação a hipoteca foi devidamente prequestionada, especialmente após a decisão do STJ no AREsp 2.139.325/ES, que determinou a análise do tema; (2) a decisão recorrida violou o art. 1.420 do Código Civil, ao não reconhecer que a hipoteca não poderia ter sido constituída sobre imóvel já prometido à venda; (3) a ausência de registro do compromisso de compra e venda não retira a validade do negócio jurídico, conforme a Súmula 84 do STJ; (4) a decisão de inadmissibilidade do recurso especial incorreu em erro ao aplicar as Súmulas 282 e 356 do STF, pois a matéria foi devidamente enfrentada no acórdão recorrido (e-STJ, fls. 579-594).

Houve apresentação de contraminuta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, defendendo que o recurso especial não merece seguimento por ausência de prequestionamento, tentativa de reexame de matéria fática e aplicação das Súmulas 7 /STJ, 282/STF e 284/STF (e-STJ, fls. 604-610).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ADINALVA apontou **(1)** violação do art. 1.420 do Código Civil, ao não reconhecer que a hipoteca não poderia ter sido constituída sobre imóvel já prometido à venda, com preço integralmente quitado antes da constituição do gravame; **(2)** a ausência de registro do compromisso de compra e venda não retira a validade do negócio jurídico, conforme a Súmula 84 do STJ; **(3)** que a decisão recorrida desconsiderou a boa-fé da recorrente, que adquiriu o imóvel de forma legítima e quitou integralmente o preço antes da constituição da hipoteca; **(4)** que a decisão do Tribunal Regional violou o princípio da segurança jurídica, ao permitir que a hipoteca prevalecesse sobre o compromisso de compra e venda anterior. (e-STJ, fls. 537-549).

Houve apresentação de contrarrazões pela CEF, defendendo que o recurso especial não merece provimento por ausência de prequestionamento, tentativa de reexame de matéria fática e aplicação das Súmulas 7/STJ, 282/STF e 284/STF (e-STJ, fls. 604-610).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação ordinária proposta por ADINALVA contra a CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CASTELO) e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, visando à declaração de nulidade de hipoteca incidente sobre três unidades imobiliárias adquiridas pela autora, bem como à adjudicação compulsória dos imóveis e à condenação das rés ao pagamento de IPTU e taxas condominiais.

O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos de nulidade das hipotecas e adjudicação compulsória, afastando, contudo, a condenação ao pagamento de IPTU e taxas, com fundamento na Súmula 308 desta Corte (e-STJ, fls. 240-245).

Irresignada, a CEF interpôs apelação, sustentando a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ a imóveis comerciais. O Tribunal Regional Federal da 2ª Região acolheu o recurso, reformando a sentença para julgar improcedentes os pedidos de ADINALVA, sob o argumento de que a referida súmula seria restrita a imóveis residenciais vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (e-STJ, fls. 302-307).

Ambas as partes opuseram embargos de declaração. A CEF alegou contradição na fixação dos honorários, arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), ao passo que ADINALVA apontou omissão quanto a anterioridade do compromisso de compra e venda em relação à hipoteca. O TRF2 rejeitou ambos os aclaratórios, entendendo que não havia vício a ser sanado (e-STJ, fls. 314-317 e 330-335; 359-362).

ADINALVA interpôs recurso especial, no qual insistiu na análise da anterioridade do compromisso de compra e venda. Este Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao apelo nobre, determinando o retorno dos autos ao TRF2 para que enfrentasse a questão (e-STJ, fls. 491-494).

Em novo julgamento, o Tribunal regional reconheceu que o compromisso de compra e venda fora firmado antes da hipoteca, mas manteve a validade do gravame, por ausência de registro da promessa, o que inviabilizaria sua oponibilidade à CEF (e-STJ, fls. 514-520).

ADINALVA interpôs novamente recurso especial, sustentando violação do art. 1.420 do Código Civil e reiterando a tese da invalidade da hipoteca. O recurso, porém, não foi admitido pelo Vice-Presidente do TRF2, sob o fundamento de ausência de prequestionamento, aplicando-se, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF (e-STJ, fls. 537-549 e 562-567).

Contra essa decisão ADINALVA manejou agravo em recurso especial, afirmando que a matéria estava devidamente prequestionada, sobretudo após o retorno determinado por este Superior Tribunal (e-STJ, fls. 579-594). A CEF apresentou contraminuta, pugnando pela manutenção da inadmissibilidade, ao argumento de ausência de prequestionamento e necessidade de reexame fático, incidindo a Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 604-610).

O Vice-Presidente do TRF2 manteve a decisão agravada em juízo de retratação e determinou a remessa dos autos a esta Corte (e-STJ, fls. 614).

O objetivo recursal é decidir se (i) a hipoteca constituída após a promessa de compra e venda é válida, mesmo sem o registro do compromisso; (ii) a ausência de registro do compromisso de compra e venda retira a proteção do adquirente de boa-fé; (iii) a decisão recorrida violou o art. 1.420 do Código Civil e a Súmula 84 do STJ.

(1) Violação do art. 1.420 do Código Civil

ADINALVA sustentou que a hipoteca constituída pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL sobre os imóveis adquiridos não poderia ter sido validamente instituída, uma vez que os bens já haviam sido prometidos à venda por meio de compromisso firmado em 24/10/2013, com o preço integralmente quitado em 24/1/2014. A hipoteca, por sua vez, foi constituída apenas em 5/12/2014 e registrada em 8/1/2015. O art. 1.420 do Código Civil estabelece que “só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca”. Assim, ADINALVA argumentou que, à época da constituição da hipoteca, a construtora CASTELO já não possuía legitimidade para gravar os imóveis, pois estes já haviam sido alienados a ela, ADINALVA, por meio do compromisso de compra e venda.

No caso em exame, verifica-se que ADINALVA, em verdade, pretende apenas rediscutir o mérito da controvérsia já apreciada de forma exauriente pelas instâncias ordinárias. Em relação a apontada violação do art. 1.420 do Código Civil, constata-se que o Tribunal de origem enfrentou a questão da anterioridade da promessa de compra e venda em relação a hipoteca, concluindo pela inaplicabilidade da tese deduzida em razão da ausência de registro do instrumento. Alterar tal conclusão demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência obstada pela Súmula 7 do STJ.

Dessa forma, no ponto, não se poderia conhecer do recurso pelo óbice sumular.

(2) Não observância à Súmula 84 do STJ

ADINALVA invocou a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”. Nesse sentido, ADINALVA argumentou que a ausência de registro do compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis não afeta a validade do negócio jurídico celebrado entre ela e a construtora. ADINALVA destacou que o compromisso de compra e venda é plenamente válido e eficaz entre as partes e que a ausência de registro não poderia ser utilizada para legitimar a hipoteca constituída posteriormente pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

No tocante a alegada incidência da Súmula 84 do STJ, o acórdão recorrido não emitiu juízo específico sobre a matéria, sequer após a oposição de embargos de declaração, circunstância que evidencia a ausência de prequestionamento, o que atrai, por analogia, a aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF.

Desse modo, ausente o indispensável prequestionamento quanto ao tema, aplica-se o óbice sumular, razão pela qual não se pode conhecer do recurso especial no ponto.

(3) Desconsideração da boa-fé da recorrente

ADINALVA alegou que a decisão recorrida ignorou sua condição de adquirente de boa-fé. Enfatizou que adquiriu os imóveis de forma legítima, cumprindo integralmente suas obrigações contratuais, incluindo a quitação do preço antes da constituição da hipoteca. Argumentou que, ao permitir que a hipoteca prevalecesse sobre o compromisso de compra e venda, a decisão desconsiderou sua boa-fé e a proteção que lhe é conferida pelo ordenamento jurídico, especialmente em situações em que o adquirente age de forma diligente e cumpre todas as obrigações contratuais.

Quanto a tese de que teria havido desconsideração da boa-fé da recorrente, a análise pretendida exige o revolvimento de cláusulas contratuais e do conjunto fático dos autos, também inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Dessa forma, incide o enunciado sumular, o que impede o conhecimento do recurso.

(4) Violação do princípio da segurança jurídica

ADINALVA sustentou que a decisão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região violou o princípio da segurança jurídica ao permitir que a hipoteca constituída posteriormente prevalecesse sobre o compromisso de compra e venda firmado anteriormente. Argumentou que a segurança jurídica exige a proteção das legítimas expectativas das partes, especialmente em situações em que o adquirente já cumpriu integralmente suas obrigações contratuais. Permitir que a hipoteca prevaleça, segundo ADINALVA, cria um precedente perigoso, que desestabiliza as relações jurídicas e prejudica a confiança no mercado imobiliário.

Contudo, no que se refere a alegada violação do princípio da segurança jurídica, igualmente não há como prosperar. A pretensão recursal de ver reconhecida a prevalência do compromisso de compra e venda sobre a hipoteca constituída posteriormente demandaria o reexame das circunstâncias fáticas da contratação, tais como a data de quitação, a ausência de registro e a condição subjetiva de boa-fé da adquirente, providência vedada em recurso especial pela incidência da Súmula 7 do STJ.

Ademais, o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a orientação pacificada desta Corte Superior no sentido de que a Súmula 308 do STJ restringe-se a imóveis residenciais vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, não se aplicando à aquisição de salas comerciais, o que atrai, ainda, a incidência da Súmula 83 do STJ.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. PRECEDENTES. 1. Consoante reiterado 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 Financeiro de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial". Assim, "é válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial" (AgInt no REsp 1.702.163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 6/11/2019). Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp: 1.982.469/RS 2021/0287911-0, Julgamento: 15/8/2022, QUARTA TURMA, DJe 17/8/2022 – sem destaques no original).

Assim, aplica-se o óbice da súmula, inviabilizando o conhecimento do especial

Portanto, as razões deduzidas por ADINALVA configuram mero inconformismo com a decisão adotada pelo Tribunal de origem, não se prestando o recurso especial à reapreciação do mérito da controvérsia, por não se constituir em terceira instância revisora, mas em Corte destinada à uniformização da interpretação da legislação federal infraconstitucional.

Vejam-se os seguintes precedentes

:

[...] 4. Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 5 . Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp: 1.343.618/PR 2018/0202503-6, Relator.: MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 5/6/2023, T4 - QUARTA TURMA, DJe 9/6/2023 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO. RESCISÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA . CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÕES DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 /STJ . REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. STJ NÃO É TERCEIRA INSTÂNCIA REVISORA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JULGADOS DESTA CORTE NESSE SENTIDO . 1. Não decididas pelo acórdão objeto do especial as matérias referentes aos dispositivos tido como violados, ressente-se o recurso do necessário prequestionamento. Súmulas 211/STJ. 2 . Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 3. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp: 1.704.461/SP 2020/0118226-7, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 16/5/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 18/5/2022 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior,

não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda . Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante. As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7 /STJ. 3 . Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp: 2.202.903/DF 2022/0279336-4, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 3/4/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2023 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da CEF, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPD.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.613.104 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0124617-2

Número de Origem:

202201616030 50213130520194025001

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ADINALVA MARIA GUIDI

ADVOGADA : LAIS MOREIRA DE PAULA - ES021546

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569

INTERES. : CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025