



RELATORA	:	MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE	:	CELSO DAMADI
AGRAVANTE	:	ALESSANDRA CILENTO ABDUCH DAMADI
ADVOGADOS	:	MARCUS FREDERICO BOTELHO FERNANDES - SP119851 VANESSA GODOI GIMENEZ - SP385541
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825 ANDREA GONÇALVES OLIVA ITACARAMBI - GO025246 JOÃO GAIDARGI JUNIOR - SP291283
INTERES.	:	ESSER HAVANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA57730386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
 Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 17/06/2026 19:32:02
 Publicação no DJEN/CNJ de 22/06/2026. Código de Controle do Documento: 21d6034f-5028-47e9-9350-f27fb0b053ab

de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

agravo em recurso especial para examinar o recurso especial e concluir por sua inviabilidade, pelos seguintes fundamentos: a) ausência de negativa de prestação jurisdicional; b) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; c) inviabilidade do dissídio por falta de similitude (fls. 617-620).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão de origem não enfrentou a cronologia objetiva da aquisição e da hipoteca. Sustenta violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, com destaque para as datas 7/5/2013 e 17/6/2013 (fls. 626-628).

Alega, ainda, tratar de controvérsia estritamente jurídica sobre a eficácia de hipoteca posterior ao compromisso de compra e venda. Afirmar que os fatos estão fixados no acórdão, com afastamento das Súmulas 5 e 7 do STJ, por envolver apenas aplicação do direito aos fatos delineados (fls. 629-630).

Por fim, defende divergência jurisprudencial com o AgInt no REsp 1.704.440/RS, ao reconhecer ineficácia da hipoteca posterior também em imóvel comercial. Reforça a similitude fática e pede uniformização pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal (fls. 629-632).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada defendeu a manutenção da decisão monocrática, reiterando a inexistência de negativa de prestação jurisdicional, a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e a ausência de similitude fática apta a caracterizar o dissídio. (fls. 638-647).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, os embargos de terceiro foram propostos para cancelar a penhora sobre a sala comercial 2107, matrícula 248.180 do 15º CRI de São Paulo, vinculada à execução contra a incorporadora. Os autores afirmaram boa-fé, anterioridade do compromisso e apontaram discussão sobre hipoteca registrada posteriormente à avença (fls. 476-481).

Em primeiro grau, a sentença julgou procedente o pedido, com cancelamento da penhora e condenação dos embargantes nas despesas e honorários de 10% do valor da causa, com base na causalidade. O relatório do acórdão registra os termos da decisão e os argumentos das partes (fls. 476-479).

O Tribunal de origem deu provimento ao recurso do Banco do Brasil e negou provimento aos embargantes. Assentou inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ a imóvel comercial e anuência expressa às cláusulas 06.02, 06.03 e 06.04. Julgou improcedentes os embargos e majorou honorários para 11% (fls. 476-485).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 536-540).

No recurso especial, a insurgência ficou delimitada a duas frentes argumentativas: de um lado, a alegada negativa de prestação jurisdicional, por suposta ausência de exame da anterioridade do compromisso de compra e venda em relação à hipoteca; de outro, o dissídio jurisprudencial, fundado em precedente no qual se

reconheceu a ineficácia de gravame constituído posteriormente à promessa de compra e venda, inclusive em se tratando de imóvel comercial.

Embora a decisão que não admitiu o recurso especial tenha se apoiado em dois fundamentos autônomos — inexistência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil e deficiência da demonstração do dissídio jurisprudencial —, o agravo em recurso especial dirigiu impugnação a ambos. No tocante ao primeiro, a agravante sustentou, ainda que de forma pouco analítica, que o Tribunal de origem teria extrapolado o juízo de admissibilidade ao afastar a alegada violação de lei federal. Quanto ao segundo, afirmou ter realizado o cotejo analítico e transcreveu precedente que reputou paradigmático, buscando demonstrar similitude fática a partir da posterioridade da hipoteca em relação ao compromisso de compra e venda.

Sucede que a superação do óbice formal não altera a solução da controvérsia, pois, como consignado na decisão monocrática, o recurso especial não demonstrou violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, nem dissídio apto a ensejar o seu conhecimento, especialmente porque o precedente invocado não reproduz a circunstância decisiva assentada no acórdão recorrido, consistente na anuência expressa dos adquirentes à futura constituição do gravame.

De todo modo, a própria decisão monocrática proferida no Superior Tribunal de Justiça afastou o óbice formal atinente ao agravo, ao consignar expressamente que ele impugnara especificamente os fundamentos da decisão de não admissão, passando ao exame do recurso especial. Não se tem, portanto, no pronunciamento monocrático, não conhecimento do agravo em recurso especial por incidência da Súmula 182/STJ, mas, sim, conhecimento do agravo e subsequente não conhecimento do recurso especial.

E essa conclusão se mostra adequada porque as razões do recurso especial concentram-se, de um lado, na alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, sob a premissa de que o Tribunal de origem teria omitido exame sobre a anterioridade do compromisso de compra e venda, celebrado em 7/5/2013, em relação à hipoteca registrada em 17/6/2013; de outro, na alegação de dissídio jurisprudencial com precedente que reconheceu a ineficácia de hipoteca posterior à promessa de compra e venda, ainda em se tratando de imóvel comercial.

Sucede que o acórdão dos embargos de declaração enfrentou expressamente tal argumento, afirmando que, no caso, os compradores anuíram contratualmente com a futura constituição da hipoteca e que, por isso, reputava-se irrelevante tanto a quitação do preço quanto o momento da constituição do gravame. Não se está, pois, diante de ausência de pronunciamento jurisdicional, mas de pronunciamento contrário à pretensão deduzida.

Além disso, o acórdão recorrido, ao julgar a apelação, assentou fundamento próprio e suficiente, no sentido de que os adquirentes não apenas concordaram expressamente com a constituição de hipoteca, como também outorgaram poderes à vendedora para a formalização dessas garantias. Essa premissa foi reafirmada no

julgamento dos embargos de declaração e, posteriormente, tomada pela decisão monocrática como fundamento autônomo e determinante.

Nessas circunstâncias, a pretensão de infirmar o julgado pressuporia o reexame do conteúdo e do alcance das cláusulas contratuais transcritas no acórdão estadual, bem como nova valoração da moldura fática reconhecida pelas instâncias ordinárias, providência incompatível com a via do recurso especial. Por isso, a conclusão adotada na decisão monocrática, no sentido da incidência dos óbices correspondentes ao reexame fático-probatório e à reinterpretação contratual, não se mostra destituída de amparo nas peças do processo.

Também não prospera a insurgência veiculada no agravo interno. Conquanto a parte agravante tenha atacado, formalmente, os fundamentos da decisão monocrática — sustentando a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, a natureza estritamente jurídica da controvérsia, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, a existência de dissídio jurisprudencial e a irrelevância da anuência contratual —, não conseguiu neutralizar o ponto nuclear do decisum, qual seja, a circunstância de que o precedente paradigma não guarda similitude específica com o caso presente justamente porque não contempla a anuência expressa do comprador à constituição futura do gravame.

A esse respeito, cumpre notar que o próprio agravo interno procura deslocar o debate para a anterioridade do compromisso de compra e venda em relação à hipoteca, sustentando que a controvérsia seria estritamente jurídica e inteiramente resolvida pela cronologia dos atos negociais. Ocorre que a decisão monocrática não afastou o dissídio apenas por divergência abstrata de entendimento, mas por ausência de similitude fática específica entre o paradigma invocado e o caso concreto, precisamente porque, neste, o acórdão recorrido assentou que os adquirentes anuíram expressamente com a futura constituição da garantia. Desse modo, a cronologia, embora destacada pela parte agravante, não exaure a moldura decisória firmada pelas instâncias ordinárias.

Não altera essa conclusão a alegação, renovada no agravo interno, de que a anuência contratual dos agravantes seria juridicamente irrelevante diante da posterioridade da hipoteca em relação ao compromisso de compra e venda. É que a decisão recorrida no STJ não reputou a anuência simples elemento periférico da controvérsia, mas fundamento autônomo e determinante do acórdão recorrido, extraído das cláusulas 06.02, 06.03 e 06.04 do ajuste, nas quais os adquirentes concordaram com a contratação de empréstimo para a construção do empreendimento e com a constituição de hipoteca, inclusive outorgando poderes à vendedora para a formalização dessas garantias.

Nessa moldura, a tese do agravante, ao pretender esvaziar a relevância jurídica dessa anuência, demandaria justamente a reinterpretação das cláusulas contratuais e a revisão da valoração jurídica conferida pelas instâncias ordinárias ao contexto negocial reconhecido nos autos, providência inviável na via do recurso especial.

Assim, ainda que se reputasse superável eventual discussão formal acerca da dialeticidade do agravo em recurso especial, subsiste a correção do resultado adotado no Superior Tribunal de Justiça, porquanto o recurso especial não demonstrou, de modo suficiente, violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, nem dissídio apto a ensejar o seu conhecimento.

No que concerne à majoração da verba honorária nesta sede, vale pontuar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou compreensão no sentido de que a incidência do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil depende da presença de pressupostos específicos, não se tratando de consequência automática de todo e qualquer desprovimento recursal.

A Corte Especial, no julgamento do AgInt nos EAREsp 762.075/MT, assentou, de um lado, os requisitos gerais para a majoração dos honorários em grau recursal e, de outro, consignou, especificamente, que não haverá nova majoração no julgamento do agravo interno quando a parte já houver suportado a incidência do art. 85, § 11, do CPC na decisão monocrática, bem como que, se a verba recursal era devida e foi omitida pelo relator, o colegiado poderá arbitrá-la de ofício ao não conhecer do agravo interno ou negar-lhe provimento (também nas turmas: AgInt nos EDcl nos EDcl nos EDcl no AREsp 1.289.565/MG, da Terceira Turma, e do EDcl no AgInt no AREsp 2.489.598/BA, da Segunda Turma).

Em face do exposto, conheço do agravo interno e nego-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.648.921 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0179112-0

Número de Origem:

10566628920228260100 10914674420178260100 20450378920188260000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CELSO DAMADI

AGRAVANTE : ALESSANDRA CILENTO ABDUCH DAMADI

ADVOGADOS : MARCUS FREDERICO BOTELHO FERNANDES - SP119851
VANESSA GODOI GIMENEZ - SP385541

AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825
ANDREA GONÇALVES OLIVA ITACARAMBI - GO025246
JOÃO GAIDARGI JUNIOR - SP291283

INTERES. : ESSER HAVANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CELSO DAMADI

AGRAVANTE : ALESSANDRA CILENTO ABDUCH DAMADI

ADVOGADOS : MARCUS FREDERICO BOTELHO FERNANDES - SP119851
VANESSA GODOI GIMENEZ - SP385541

AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825
ANDREA GONÇALVES OLIVA ITACARAMBI - GO025246
JOÃO GAIDARGI JUNIOR - SP291283

INTERES. : ESSER HAVANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026