



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155304 - RS (2024/0243704-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906**
RECORRIDO : **JOSE DO PATROCINIO SIMAS**
RECORRIDO : **ANA LUCIA NEVES SIMAS**
ADVOGADO : **SILVIO RICARDO TELES CARVALHO - SC021199**
INTERES. : **BRASC CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA EM IMÓVEL COMERCIAL. APLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308 DO STJ E DIREITO DE SEQUELA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região que, em apelação cível, cancelou hipoteca, aplicando a Súmula n. 308 do STJ e fixou honorários com base na causalidade.
2. A controvérsia diz respeito a ação de procedimento comum sobre cancelamento de hipoteca gravada em favor de instituição financeira e adjudicação compulsória do imóvel.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, afastou a aplicação da Súmula n. 308 do STJ para sala comercial e condenou a parte autora a honorários de 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem reformou a sentença para cancelar a hipoteca com fundamento na Súmula n. 308 do STJ e fixou honorários de 10% do valor da causa, a serem pagos pela construtora. Os embargos de declaração foram desprovidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC; (ii) saber se o art. 1.419 do CC assegura o direito de sequele do credor hipotecário, com inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ a imóvel comercial; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, porque o acórdão enfrentou, de modo suficiente, a extensão da Súmula n. 308 do STJ, a boa-fé do adquirente e os ônus sucumbenciais.

7. Aplica-se ao caso a orientação do STJ de que não se aplica a Súmula n. 308 do STJ à aquisição de imóveis comerciais, devendo prevalecer o direito de sequência do credor hipotecário, assegurado pelo art. 1.419 do CC.

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado diante do provimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente, as teses suscitadas à luz dos arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC. 2. Não se aplica a Súmula n. 308 do STJ à aquisição de imóveis comerciais, prevalecendo o direito de sequência do credor hipotecário, previsto no art. 1.419 do CC. 3. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado diante do provimento do recurso especial”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV; CC, art. 1.419; Lei n. 13.097/2015, arts. 54 e 55.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 518; STJ, AREsp n. 2.516.922/AP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, REsp n. 2.211.570/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.125.867/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 22 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155304 - RS(2024/0243704-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906**
RECORRIDO : **JOSE DO PATROCINIO SIMAS**
RECORRIDO : **ANA LUCIA NEVES SIMAS**
ADVOGADO : **SILVIO RICARDO TELES CARVALHO - SC021199**
INTERES. : **BRASC CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA EM IMÓVEL COMERCIAL. APLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308 DO STJ E DIREITO DE SEQUELA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região que, em apelação cível, cancelou hipoteca, aplicando a Súmula n. 308 do STJ e fixou honorários com base na causalidade.
2. A controvérsia diz respeito a ação de procedimento comum sobre cancelamento de hipoteca gravada em favor de instituição financeira e adjudicação compulsória do imóvel.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, afastou a aplicação da Súmula n. 308 do STJ para sala comercial e condenou a parte autora a honorários de 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem reformou a sentença para cancelar a hipoteca com fundamento na Súmula n. 308 do STJ e fixou honorários de 10% do valor da causa, a serem pagos pela construtora. Os embargos de declaração foram desprovidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC; (ii) saber se o art. 1.419 do CC assegura o direito de sequela do credor hipotecário, com inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ a imóvel comercial; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, porque o acórdão enfrentou, de modo suficiente, a extensão da Súmula n. 308 do STJ, a boa-fé do adquirente e os ônus sucumbenciais.

7. Aplica-se ao caso a orientação do STJ de que não se aplica a Súmula n. 308 do STJ à aquisição de imóveis comerciais, devendo prevalecer o direito de sequência do credor hipotecário, assegurado pelo art. 1.419 do CC.

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado diante do provimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente, as teses suscitadas à luz dos arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC. 2. Não se aplica a Súmula n. 308 do STJ à aquisição de imóveis comerciais, prevalecendo o direito de sequência do credor hipotecário, previsto no art. 1.419 do CC. 3. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado diante do provimento do recurso especial”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 11 e 489, § 1º, II, III e IV; CC, art. 1.419; Lei n. 13.097/2015, arts. 54 e 55.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 518; STJ, AREsp n. 2.516.922/AP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, REsp n. 2.211.570/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.125.867/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível nos autos de ação de procedimento comum.

O julgado foi assim ementado (fl. 210):

CANCELAMENTO DA HIPOTECA. SÚMULA 308 DO STJ. BOA-FÉ. SALA COMERCIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CAUSALIDADE.

1. Em que pese reconheça serem distintas a aquisição de casa própria pelo Sistema

Financeiro da Habitação, que dispõe de legislação protetiva especial, e a de uma sala comercial, e merecer tutela o direito de sequela do credor hipotecário, a Súmula 308 do STJ vem sendo aplicado pelos Tribunais de forma ampla, e não somente em relação aos imóveis residenciais.

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 n. 308/STJ).

3. No caso em tela, verifica-se que a Caixa não deu baixa na hipoteca por se tratar de garantia contratual do mútuo. Ademais, a construtora em questão foi a verdadeira causadora do litígio ao oferecer em garantia à Caixa imóvel que pretendia alienar a terceiros.

Os embargos de declaração opostos foram desprovidos.

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

a) 1.022, II, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão que julgou os embargos de declaração permanece omissos quanto às teses e aos dispositivos suscitados, inviabilizando o devido questionamento; deixou de prestar jurisdição adequada, com emprego de conceitos jurídicos indeterminados, invocação de motivos genéricos e ausência de enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, inclusive quanto à alegada superação do entendimento sumulado à luz de legislação superveniente; e

b) 1.419 do Código Civil, porque é assegurado o direito de sequela do credor hipotecário, mas o acórdão recorrido afastou sua incidência ao aplicar indevidamente a Súmula n. 308 do STJ a imóvel comercial.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao entender aplicável a Súmula n. 308 do STJ, divergiu dos precedentes citados, segundo os quais o verbete incide apenas em hipóteses de imóveis residenciais submetidos ao SFH. Indica ainda o acórdão do TRF da 5ª Região na Apelação Cível n. 0801900-93.2022.4.05.8000 como paradigma de validade da hipoteca em sala comercial.

Requer o provimento do recurso para que se julgue improcedente o pedido de cancelamento do gravame e se mantenha hígida a hipoteca, revertendo-se os ônus sucumbenciais. Requer ainda que se casse o acórdão dos embargos de declaração e se determine o retorno dos autos ao Tribunal de origem para saneamento das omissões e para o devido prequestionamento dos dispositivos suscitados ou, sucessivamente, que se julgue desde logo o mérito por aplicação do art. 1.013, § 3º, do CPC.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de procedimento comum em que a parte autora pleiteou o cancelamento da hipoteca gravada em favor da Caixa Econômica Federal e a adjudicação compulsória do imóvel.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, afastou a aplicação da Súmula n. 308 do STJ ao caso de sala comercial e condenou a parte autora ao pagamento de honorários de 10% sobre o valor da causa em favor da CEF, deixando de condenar a BRASC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. pelos fundamentos do princípio da causalidade.

A Corte estadual reformou a sentença, deu provimento à apelação para cancelar a hipoteca com fundamento na Súmula n. 308 do STJ e fixou honorários em 10% do valor da causa, a serem arcados exclusivamente pela BRASC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., por força da causalidade.

I - Arts. 1.022, II, 11 e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC

A recorrente sustenta negativa de prestação jurisdicional ao argumento de que o Tribunal de origem teria sido omissos quanto (a) à inaplicabilidade da

Súmula n. 308 do STJ a imóvel comercial e fora do SFH; (b) à incidência dos arts. 54 e 55 da Lei n. 13.097/2015; (c) à prevalência do direito de sequela (art. 1.419 do Código Civil); e (d) à distribuição dos ônus sucumbenciais (art. 85 do CPC).

A alegação não procede.

Quanto à extensão da Súmula n. 308 do STJ, o acórdão da apelação enfrentou expressamente a controvérsia, afirmando, de forma literal, que “tal ineficácia aplica-se aos adquirentes de imóveis residenciais ou comerciais, indistintamente, uma vez que não há ressalva nesse sentido” (fl. 205). Acrescentou, ao citar precedentes do STJ, que “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” (fls. 205-207). A própria ementa consignou: “CANCELAMENTO DA HIPOTECA. SÚMULA 308 DO STJ. BOA-FÉ. SALA COMERCIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CAUSALIDADE” (fl. 210).

Nos embargos de declaração, o colegiado reiterou esse fundamento ao consignar: “O que se tem é a problemática relativa à eficácia do gravame hipotecário [...] incidente a Súmula 308 do STJ [...] Ademais, tal ineficácia aplica-se aos adquirentes de imóveis residenciais ou comerciais, indistintamente [...]” (fls. 243-246).

No tocante à Lei n. 13.097/2015, o voto condutor registrou expressamente que “a aplicação da Lei nº 13.097/2015 deve estar em consonância com o entendimento há muito consolidado no STJ, respeitando os princípios da boa-fé e segurança jurídica” (fl. 206), acrescentando que “não há falar em inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ se a parte autora é adquirente de boa-fé [...]. Despicienda, nesse caso, a verificação da existência ou não de registro do contrato de promessa de compra e venda na matrícula do imóvel” (fl. 206).

Embora não haja menção numérica ao art. 1.419 do Código Civil, o acórdão enfrentou o núcleo da controvérsia ao afirmar que “o Código Civil, em seu art. 1.225, VII, dispõe expressamente que o direito do promitente comprador do imóvel tem natureza real”, bem como que “esse direito de natureza real do adquirente tem preponderância sobre aquele adquirido pela instituição financeira, tendo em vista que a defesa do consumidor goza de especial proteção pela Constituição Federal, que a erigiu a direito fundamental (art. 5º, XXXII)” (fls. 204-205). Houve, portanto, solução jurídica expressa para a antinomia entre o direito real de garantia e o direito do promitente comprador, afastando-se, de modo fundamentado, a tese de prevalência da sequência.

No que se refere aos ônus sucumbenciais, o acórdão decidiu de maneira explícita, com base no princípio da causalidade: “Com efeito, não deverá a Caixa Econômica Federal arcar com os ônus sucumbenciais, que correrão exclusivamente por conta da ré BRASC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, porquanto foi quem efetivamente deu causa ao ajuizamento da lide” (fl. 208), fixando os honorários “em 10% do valor atualizado da causa [...] a serem arcados pela ré BRASC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.” (fl. 208).

Por sua vez, o acórdão dos embargos afastou, de modo direto, a alegada omissão ao consignar que “não se verifica omissão, obscuridade ou contradição, uma vez que a 4ª Turma julgou de acordo com o seu entendimento” (fl. 249), esclarecendo ainda que “o Julgador não é obrigado a se debruçar sobre todas as teses levantadas pelas partes, respondendo, um a um, os argumentos nelas deduzidos, estando vinculado apenas ao imperativo constitucional da fundamentação suficiente [...]” (fls. 249-250).

Verifica-se, assim, que o Tribunal de origem apreciou as teses suscitadas, adotando fundamentação jurídica clara e suficiente, ainda que contrária

aos interesses da recorrente. Não se exige enfrentamento exaustivo ou menção expressa a todos os dispositivos invocados, bastando que a matéria controvertida tenha sido decidida de forma motivada.

Não há, portanto, negativa de prestação jurisdicional.

II - Art. 1.419 do CC

A controvérsia central consiste em definir se a Súmula n. 308 do STJ pode ser estendida à hipótese de aquisição de sala comercial, de modo a afastar a eficácia da hipoteca regularmente constituída em favor da instituição financeira, ou se, em tais circunstâncias, deve prevalecer o direito de sequência, previsto no art. 1.419 do Código Civil.

O acórdão recorrido adotou orientação segundo a qual a Súmula n. 308 do STJ teria aplicação indistinta a imóveis residenciais e comerciais, afirmando expressamente que “tal ineficácia aplica-se aos adquirentes de imóveis residenciais ou comerciais, indistintamente” (fl. 205), ainda que reconhecendo a distinção ontológica entre a aquisição de moradia no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e a aquisição de sala comercial.

Todavia, a jurisprudência desta Corte vem delimitando o alcance do enunciado sumular, de modo a restringi-lo às hipóteses em que se busca proteger o adquirente de imóvel residencial vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, contexto em que se manifestam, com maior intensidade, a função social do contrato e a tutela do direito fundamental à moradia.

Com efeito, a Quarta Turma já consignou que “a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial”.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONTROVÉRSIA JURÍDICA. ÓBICES SUMULARES AFASTADOS. AGRAVO PROVIDO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308/STJ. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão, embora sucinto, examina a matéria controvertida, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes.

2; A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o enunciado da Súmula n. 308/STJ aplica-se aos contratos de aquisição de imóveis residenciais, não se estendendo a imóveis de natureza comercial. Acórdão estadual em dissonância com a orientação desta Corte.

3. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento na parte conhecida. (AREsp n. 2.516.922/AP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVA. NÃO OCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ. IMÓVEL HIPOTECADO. SÚMULA N. 308/STJ. NÃO APLICAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. É inequívoco o prequestionamento quando o tema central do acórdão local é aquele devolvido a esta Corte Superior no recurso especial.

2. A requalificação jurídica de fatos constantes no acórdão de segundo grau não afronta as disposições constantes nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.

3. "A Súmula n. 308 do STJ não se aplica à aquisição de imóveis comerciais, sendo restrita aos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos quais a hipoteca recai sobre imóveis residenciais"(REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 27/5/2025) .

4. Recurso especial a que se dá provimento. (REsp n. 2.211.570/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 18/11/2025.)

Em idêntica linha, a Terceira Turma afirmou que, tratando-se de imóvel comercial, é válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESCONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA E PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. MEDIDAS JUDICIAIS ESTABELECIDAS PREVIAMENTE À PERFECTIBILIZAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO TERRENO. SÚMULA 7/STJ. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. VERBETE SUMULAR N. 83/STJ. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADO SUMULAR N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Com base na apreciação fático-probatória e na interpretação de termos contratuais, o julgado estadual entendeu pela inviabilidade de desconstituição da hipoteca e da penhora incidente sobre o imóvel, registrando que, conquanto se verifique a boa-fé da insurgente, que manejou os embargos de terceiro, a hipoteca foi firmada e previamente registrada no registro imobiliário, antes da realização do compromisso de compra e venda; bem como firmou a ocorrência do instituto da evicção. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A premissa de que não incide no caso o enunciado da Súmula 308/STJ está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - verbete sumular n. 83/STJ.

3. Consoante entendimento desta Corte Superior, "a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeira de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial. 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 n. 1.702.163/PR, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019).

4. O teor do art. 313, IV, do CPC e a alegação de pendência de julgamento de ação de usucapião não foram objeto de debate no julgado estadual, carecendo portanto do devido prequestionamento - Súmula 211/STJ.

5. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "o Recurso Especial não constitui via adequada para a análise de eventual contrariedade a enunciado sumular, por não estar este compreendido na expressão 'lei federal' constante da alínea 'a' do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal. Incidência da Súmula 518/STJ" (AgInt no REsp n. 2.080.479/BA, relatora a Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).

6. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.125.867/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024, destaquei.)

Além disso, esta Corte tem reconhecido que, no âmbito de imóveis comerciais, a boa-fé do terceiro adquirente não é suficiente para afastar a hipoteca regularmente constituída como garantia do financiamento imobiliário.

Nessa linha:

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

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

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

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

Desse modo, a tese recursal fundada no art. 1.419 do Código Civil revela-se juridicamente consistente, impondo-se o reconhecimento da validade da hipoteca regularmente constituída, com o consequente afastamento do cancelamento determinado pelo acórdão recorrido.

III - Divergência jurisprudencial

Diante do resultado do julgamento, fica prejudicada a análise do alegado dissídio jurisprudencial.

IV - Conclusão

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido, julgar improcedente o pedido

de cancelamento da hipoteca e restabelecer a sentença, inclusive quanto à validade do gravame regularmente constituído em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e também quanto aos ônus sucumbenciais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.155.304 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0243704-5

Número de Origem:
50028583420194047200

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

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

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

RECORRIDO : JOSE DO PATROCINIO SIMAS

RECORRIDO : ANA LUCIA NEVES SIMAS

ADVOGADO : SILVIO RICARDO TELES CARVALHO - SC021199

INTERES. : BRASC CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 22 de junho de 2026