



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2694691 - CE (2024/0258091-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MCCONSULT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : MAGNO AGUIAR CÂMARA - CE017413
AGRAVADO : BANCO FIBRA SA
ADVOGADO : PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES - SP098709
AGRAVADO : MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADA : RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE FUNDADA EM INTEMPESTIVIDADE. INFORMAÇÃO EQUIVOCADA NO SISTEMA ELETRÔNICO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. JUSTA CAUSA. BOA-FÉ E CONFIANÇA. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA. AGRAVO PROVIDO PARA EXAME DO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL COMERCIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308 /STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. VAGAS DE GARAGEM. NATUREZA ACESSÓRIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A falha induzida por informação equivocada prestada pelo sistema eletrônico do tribunal de origem, na qual a parte confia de boa-fé, configura justa causa apta a afastar a intempestividade recursal, em homenagem aos princípios da confiança e da boa-fé objetiva. Precedentes do STJ. Agravo conhecido e provido para afastar o óbice da intempestividade.

2. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido, embora de forma sucinta, manifesta-se sobre a matéria posta em debate, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes.

3. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o enunciado da Súmula n. 308 do STJ tem sua aplicação restrita aos contratos de aquisição de imóveis residenciais, não se estendendo a imóveis de natureza comercial. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A pretensão de afastar a conclusão do acórdão recorrido, que, com base na análise do conjunto probatório entendeu que a matrícula das salas faz constar as vagas de garagem como partes integrantes do bem, demanda o reexame de fatos e provas, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ .

5. Agravo em recurso especial conhecido e provido, para afastar a intempestividade. Recurso especial conhecido e não provido.

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, negar provimento ao 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 2694691 - CE (2024/0258091-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MCCONSULT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **MAGNO AGUIAR CÂMARA - CE017413**
AGRAVADO : **BANCO FIBRA SA**
ADVOGADO : **PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES - SP098709**
AGRAVADO : **MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
ADVOGADA : **RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE FUNDADA EM INTEMPESTIVIDADE. INFORMAÇÃO EQUIVOCADA NO SISTEMA ELETRÔNICO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. JUSTA CAUSA. BOA-FÉ E CONFIANÇA. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA. AGRAVO PROVIDO PARA EXAME DO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL COMERCIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308 /STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. VAGAS DE GARAGEM. NATUREZA ACESSÓRIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A falha induzida por informação equivocada prestada pelo sistema eletrônico do tribunal de origem, na qual a parte confia de boa-fé, configura justa causa apta a afastar a intempestividade recursal, em homenagem aos princípios da confiança e da boa-fé objetiva. Precedentes do STJ. Agravo conhecido e provido para afastar o óbice da intempestividade.

2. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido, embora de forma sucinta, manifesta-se sobre a matéria posta em debate, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes.

3. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o enunciado da Súmula n. 308 do STJ tem sua aplicação restrita aos contratos de aquisição de imóveis residenciais, não se estendendo a imóveis de natureza comercial. Incidência da Súmula n. 83/STJ.
4. A pretensão de afastar a conclusão do acórdão recorrido, que, com base na análise do conjunto probatório entendeu que a matrícula das salas faz constar as vagas de garagem como partes integrantes do bem, demanda o reexame de fatos e provas, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ .
5. Agravo em recurso especial conhecido e provido, para afastar a intempestividade. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MC CONSULT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (MC CONSULT) contra decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que não admitiu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pela Segunda Câmara de Direito Privado daquele Tribunal, Rel. Des. Carlos Alberto Mendes Forte, assim ementado (e-STJ, fls. 971-972):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DAS EMPRESAS ENVOLVIDAS NA RELAÇÃO, CREDOR FIDUCIÁRIO. VALORES NÃO APLICADOS NA CONSTRUÇÃO DA OBRA. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA 308 DO STJ. GARANTIA CONSTITUÍDA ANTES DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SALAS COMERCIAL. SENTENÇA REFORMADA.

1. Ao compulsar minuciosamente as matrícula-mãe e individualizada do imóvel, observa-se que inicialmente o imóvel foi dado em garantia de hipoteca, nos termos da R.10/82054 (fl. 88), o que levou este Relator e o julgador monocrático a incorrer em erro. Contudo, o gravame foi baixado, nos termos da AV. 16.057 (fl. 92).

2. Em 14 de setembro de 2017 foi averbada, sob a AV.134/82054, a alienação fiduciária da sala nº 1503, objeto do litígio, em favor do Banco Fibra S/A.

3. Embora inicialmente favorável ao pleito da empresa MC CONSULT Negócios Imobiliários Ltda., com a manutenção da decisão que acolheu a adjudicação compulsória, verificando o contrato que deu ensejo a tal gravame, retifica-se o posicionamento, já que a cédula de crédito bancário de nº CG 0175417, firmada entre o Banco Fibra S/A e a empresa Manhattan Incorporação e Construção Ltda., teve como objeto a aquisição de numerário na monta de R\$ 6.037.915,65 (seis milhões, trinta e sete mil, novecentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos) para fins outros, não restando demonstrado que o emprego

da verba se deu para término da obra que envolve o bem sob litígio, máxime porque a mesma já se encontrava finalizada e entregue desde o ano de 2015.

4. Dessa forma, apesar do Superior Tribunal de Justiça aplicar analogicamente o enunciado da Súmula 308 à alienação fiduciária, conforme abaixo transcrito, o caso em tela é bastante particular e não comporta analogia.

5. Registra-se, conforme bem salientado no voto do eminente Des. Paulo Airton Albuquerque Filho, que a Corte Superior proferiu o precedente sob o prisma do princípio da boa-fé objetiva, no qual o adquirente de boa-fé cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, porquanto possui legítima e real expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, desembaraçando o imóvel de todo e qualquer ônus.

6. A situação aqui sob exame é diversa, já que a cédula de crédito bancário firmada não tem como objetivo a circulação de valores para término da obra, motivo pelo qual a aplicação analógica do conteúdo da Súmula 308 do STJ é indevida.

7. Ademais, a empresa MC CONSULT Negócios Imobiliários Ltda. não se enquadra na hipótese de consumidor, circunstância que atrairia a aplicação do mencionado enunciado jurisprudencial. De fato, consumidor, pela teoria finalista, é um conceito intimamente ligado à presença do elemento destinatário final do produto ou do serviço. Nesse contexto, este é a pessoa física ou jurídica destinatário fático e econômico do bem ou serviço, ou seja, é o último da cadeia de consumo que não utiliza o produto ou serviço para o lucro, repasse ou transmissão onerosa.

8. Assim, o instituto finalista interpreta a legislação especial baseado em seus fins, pois o Código de Defesa do Consumidor objetiva tutelar de forma especial um grupo mais vulnerável, desde que demonstrada a hipossuficiência. E este, de fato, não é o caso dos presentes autos, porque a empresa recorrida utiliza o bem adquirido para o desenvolvimento de suas atividades empresariais e exploração de lucros.

9. Sob esse prisma, não há razão para aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o que inviabiliza também por este aspecto a aplicação do conteúdo da Súmula 308 do STJ.

10. De fato, apesar de não podermos falar aqui, por pura falta de demonstração concreta, sobre a ocorrência de má-fé, o fato é que a empresa recorrida teve pleno conhecimento do gravame decorrente de alienação fiduciária, ante o registro desta anos antes da efetivação do contrato de compra e venda do imóvel, apesar de constar no instrumento contratual que o bem se encontrava livre e desembaraçado, nos termos a seguir transcritos, e mesmo assim optou pela aquisição do bem gravado: CLÁUSULA I – PROPRIEDADE
a) A VENDEDORA declara sob as penas da lei, ser senhora e legítima proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 82054 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE, que se encontra livre, desimpedido e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, hipotecas, arrestos ou de qualquer ação reipersecutória, estando disponível para alienação, conforme perfeitamente descrito e caracterizado na citada matrícula.

11. E não se há de falar em esvaziamento ou perda da função legal do instituto da adjudicação compulsória, ante o empecilho imposto pelo tipo de gravame constante na matrícula, como acima já indicado, devendo a parte recorrida, caso se sinta prejudicada, procurar as vias administrativas e legais para a solução do imbróglio.

12. Por tais razões, CONHEÇO das apelações interpostas, para DAR PARCIAL PROVIMENTO ao apelo interposto pelo Banco Fibra S/A, tornando prejudicado os demais recursos.

Opostos dois embargos de declaração por MC CONSULT, ambos foram rejeitados (e-STJ, fls. 1066-1072 e 1110-1113).

Inconformada, MC CONSULT interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 1120-1177), o qual foi inadmitido na origem pela decisão de fls. 1298-1302, sob o único fundamento de intempestividade.

Nas razões do presente agravo (e-STJ, fls. 1317-1359), MC CONSULT impugna especificamente o fundamento da decisão de inadmissibilidade, sustentando, em síntese, a tempestividade do recurso especial. Alega que (1) o protocolo do recurso especial foi realizado em 23 de fevereiro de 2024, em estrita observância ao prazo final que constava expressamente na certidão de contagem de prazo emitida e disponibilizada pelo sistema eletrônico do próprio Tribunal de Justiça do Ceará (ESAJ); (2) a confiança na informação oficial prestada pelo Poder Judiciário configura justa causa, nos termos do art. 223 do Código de Processo Civil, e afasta a intempestividade, em homenagem aos princípios da boa-fé e da confiança; e (3) a jurisprudência desta Corte Superior, notadamente no julgamento do REsp 1.324.432/SC e do EAREsp 1.759.860/PI, reconhece a possibilidade de mitigar o rigor formal da contagem de prazos quando a parte é induzida a erro por informação equivocada do tribunal. Pugna, ao final, pelo conhecimento e provimento do agravo para que o recurso especial seja admitido e julgado.

Houve contraminuta de BANCO FIBRA S/A (BANCO FIBRA) sustentando (1) a manutenção da decisão agravada por ser o recurso especial manifestamente intempestivo; (2) subsidiariamente, a inadmissibilidade do recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório; (3) a inexistência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o tribunal de origem fundamentou adequadamente suas decisões; e (4) a correção do acórdão recorrido quanto à inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ ao caso concreto, por se tratar de imóvel comercial e por a operação de crédito não se destinar ao financiamento da obra (e-STJ, fls. 1389-1396).

É o relatório.

VOTO

(I) Admissibilidade e Mérito do Agravo em Recurso Especial

O agravo é espécie recursal cabível, nos termos do art. 1.042 do Código de Processo Civil. Foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada e específica ao único fundamento da decisão recorrida, qual seja, a intempestividade do recurso especial.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao seu exame.

A decisão agravada calculou o termo final do prazo recursal em 22 de fevereiro de 2024, ao passo que o recurso foi protocolado em 23 de fevereiro de 2024.

MC CONSULT demonstrou, por meio de cópia do andamento processual extraído do sistema eletrônico do tribunal de origem (ESAJ), que a data de vencimento do prazo para a interposição do recurso especial estava ali registrada como 23 de fevereiro de 2024.

Sustenta que, ao protocolar o recurso nessa data, agiu com base na confiança legítima depositada nas informações oficiais prestadas pelo próprio Poder Judiciário.

A tese merece acolhida.

Este Superior Tribunal de Justiça, por sua Corte Especial, firmou a compreensão de que a falha induzida por informação equivocada prestada por sistema eletrônico de tribunal deve ser levada em consideração, em homenagem aos princípios da boa-fé e da confiança, para a aferição da tempestividade do recurso:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRAZO RECURSAL. INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA ELETRÔNICO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. TERMO FINAL PARA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO QUE CONSIDERA FERIADO LOCAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DESTE NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. MITIGAÇÃO. PRINCÍPIOS DA CONFIANÇA E DA BOA-FÉ. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS.

1. A única exceção à regra da obrigatoriedade de comprovação de feriado local no ato de interposição do recurso é o da segunda-feira de carnaval, conforme entendimento assentado neste Superior Tribunal de Justiça no julgamento da QO no REsp 1.813.684/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, julgada em 03/02/2020, DJe 28/02/2020, com modulação dos efeitos, reafirmado por ocasião do julgamento dos EDcl na QO no REsp 1.813.684/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/05/2021, DJe 20/08/2021.

2. Embora seja ônus do advogado a prática dos atos processuais segundo as formas e prazos previstos em lei, o Código de Processo Civil abre a possibilidade de a parte indicar motivo justo para o seu eventual descumprimento, a fim de mitigar a exigência. Inteligência do caput e § 1º do art. 183 do Código de Processo Civil de 1973, reproduzido no art. 223, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015.

3. A falha induzida por informação equivocada prestada por sistema eletrônico de tribunal deve ser levada em consideração, em homenagem aos princípios da boa-fé e da confiança, para a aferição

da tempestividade do recurso. Precedentes.

4. "Ainda que os dados disponibilizados pela internet sejam 'meramente informativos' e não substituam a publicação oficial (fundamento dos precedentes em contrário), isso não impede que se reconheça ter havido justa causa no descumprimento do prazo recursal pelo litigante (art. 183, caput, do CPC), induzido por erro cometido pelo próprio Tribunal" (REsp 1324432/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL, DJe 10/05/2013).

5. Embargos de divergência acolhidos para afastar a intempestividade do agravo em recurso especial, com determinação de, após o transcurso do prazo recursal, remessa dos autos ao Ministro Relator para que prossiga no exame de admissibilidade do recurso.

(EAREsp 1.759.860/PI, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, j. 16/3/2022, DJe 21/3/2022, sem destaque no original)

Este entendimento vem sendo mantido em recentes julgados:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra a decisão da Presidência do STJ que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão de sua intempestividade.

2. A parte agravante defende a tempestividade do recurso devido à indicação do prazo recursal em decorrência de feriado local.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Nas razões recursais, há duas questões em discussão: (i) saber se a intempestividade do agravo em recurso especial pode ser mitigada em razão de falha induzida por informação equivocada prestada por sistema eletrônico do tribunal; e (ii) saber se a agravante impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão que inadmitira o recurso especial.

4. Nas contrarrazões, há duas questões em discussão: (i) saber se a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC se aplica ao caso; e (ii) saber se é possível a majoração dos honorários recursais em razão do julgamento do agravo interno.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ admite a mitigação da intempestividade do recurso em caso de falha induzida por informação equivocada prestada por sistema eletrônico do tribunal, desde que comprovada por provas idôneas.

6. A apresentação de documentos que comprovam a informação prestada pelo Tribunal de origem a respeito do prazo final para a interposição do agravo em recurso especial foi considerada suficiente para a reconsideração da decisão de intempestividade.

7. A decisão de inadmissibilidade do recurso especial é incindível e deve ser impugnada em sua integralidade, conforme entendimento da Corte Especial do STJ.

8. A parte agravante não impugnou especificamente o fundamento da

decisão denegatória do recurso especial referente à incidência da Súmula n. 518 do STJ.

9. A refutação apta a infirmar a decisão agravada deve ser efetiva, específica e motivada, o que não ocorreu no caso em análise.

10. A aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não é cabível quando não se configura a manifesta inadmissibilidade do agravo interno.

11. A interposição de agravo interno não inaugura instância, sendo inviável a majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração quando o recurso não ultrapassa a fase de conhecimento ou é desprovido.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 2748541 / DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, 23/6/2025, DJEN 26/6/2025, sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRAZO INDICADO NO SISTEMA PROJUDI. ERRO CONFIGURADO. BOA-FÉ. PRECEDENTES. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS PARA DISCUSSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. FUNGIBILIDADE NÃO ADMITIDA. DECISÃO

MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. No julgamento proferido pela Corte Especial do STJ, foi consolidado o entendimento de que a falha induzida por informação equivocada prestada por sistema eletrônico de tribunal deve ser levada em consideração, em homenagem aos princípios da boa-fé e da confiança, para a aferição da tempestividade do recurso. Precedente firmado nos EAREsp 1.759.860/PI, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/3/2022, DJe 21/3/2022).

2. O rito especial da ação de prestação de contas não comporta a pretensão de alterar ou revisar cláusula contratual, em razão das limitações ao contraditório e à ampla defesa. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp 2072526 / PR, Quarta Turma, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 30/6/2025, DJEN 4/7/2025, sem destaque no original)

Portanto, a falha induzida por informação equivocada, prestada por sistema eletrônico de tribunal, deve ser levada em consideração para a aferição da tempestividade do recurso, em homenagem aos princípios da boa-fé objetiva e da confiança. O equívoco na informação sobre o termo final do prazo processual, emanado do próprio órgão jurisdicional, configura justa causa, nos termos do art. 223, § 1º, do Código de Processo Civil, apta a afastar a intempestividade.

Com efeito, ainda que as informações disponibilizadas pelos sistemas eletrônicos dos tribunais não substituam a publicação oficial, não se pode penalizar a parte que, pautada pela boa-fé, confia nos dados fornecidos pelo próprio Judiciário para a prática de seus atos processuais. A relação entre os jurisdicionados e o Poder

Judiciário deve ser orientada pela cooperação e pela lealdade, sendo desarrazoado frustrar a legítima expectativa gerada por um ato do próprio tribunal.

Nesse contexto, tendo a parte agravante demonstrado que foi induzida a erro por informação constante do sistema processual do TJCE, que indicava prazo diverso daquele posteriormente considerado na decisão de inadmissibilidade, impõe-se o afastamento do óbice da intempestividade.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo, para afastar a intempestividade e admitir o Recurso Especial interposto, passando à análise de seu mérito.

(II) Do Recurso Especial

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, MC CONSULT sustentou, em síntese: (1) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, com violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem teria se omitido em analisar argumentos essenciais para o deslinde da controvérsia, notadamente a alegação de que as vagas de garagem possuem matrículas imobiliárias autônomas e independentes, não estando gravadas com a alienação fiduciária que onera a sala comercial, o que permitiria sua adjudicação independentemente da solução dada à unidade principal; (2) a existência de dissídio jurisprudencial e a errônea interpretação da Súmula n. 308 do STJ, defendendo sua aplicabilidade ao caso, ainda que se trate de imóvel comercial, sob o argumento de que o escopo do enunciado seria proteger o adquirente de boa-fé que quitou integralmente o preço, independentemente da destinação do bem; e (3) a necessidade de reavaliação das provas documentais (matrículas dos imóveis), para que se reconheça a autonomia jurídica das vagas de garagem e se determine sua adjudicação compulsória, por não estarem vinculadas à garantia fiduciária.

BANCO FIBRA apresentou contrarrazões alegando: (1) a necessidade de reexame de provas, o que atrairia o óbice da Súmula n. 7 do STJ; (2) a inexistência de omissão no acórdão recorrido, afastando a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (3) a correta aplicação do direito pelo TJCE, que estaria em conformidade com a jurisprudência desta Corte sobre a inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ a imóveis comerciais (e-STJ, fls. 1283-1295).

O recurso especial merece parcial acolhida.

A controvérsia tem origem em ação de adjudicação compulsória ajuizada por MC CONSULT em face de MANHATTAN SQUARE GARDEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (MANHATTAN) e BANCO FIBRA. De acordo com a moldura fática dos autos, MC CONSULT adquiriu da construtora MANHATTAN a sala comercial n. 1503 e duas vagas de garagem (n. 37 e n. 43), quitando integralmente o preço ajustado. Contudo, ao buscar a outorga da escritura definitiva, deparou-se com a existência de uma alienação fiduciária sobre a sala

comercial, constituída pela construtora em favor do BANCO FIBRA, como garantia de uma Cédula de Crédito Bancário. A sentença de primeiro grau julgou o pedido parcialmente procedente, determinando a adjudicação do imóvel e declarando a ineficácia do gravame em relação à adquirente. O Tribunal de Justiça do Ceará, todavia, reformou a sentença para julgar improcedente a ação, sob o fundamento de que a Súmula n. 308 do STJ não se aplica a imóveis comerciais e que a adquirente, por ser pessoa jurídica que utiliza o bem para fins empresariais, não se enquadra no conceito de consumidora.

O objetivo recursal é a reforma do acórdão do TJCE para: (i) anular o julgado por negativa de prestação jurisdicional; (ii) alternativamente, reconhecer a aplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ ao caso e determinar a adjudicação da sala comercial; e (iii) subsidiariamente, determinar a adjudicação compulsória, ao menos, das vagas de garagem, por possuírem matrículas autônomas e não estarem oneradas pela garantia fiduciária.

Passo à análise das teses recursais.

(II.I) Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

MC CONSULT alega que o Tribunal de origem, mesmo após a oposição de dois embargos de declaração, permaneceu omissa quanto à análise da tese de que as vagas de garagem constituiriam unidades autônomas, com matrículas próprias e desvinculadas da alienação fiduciária que onera a sala comercial, o que, em tese, permitiria a sua adjudicação independentemente da controvérsia principal.

A referida violação não se configura.

O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A exigência do art. 489 do CPC é a de que a decisão seja fundamentada, e não a de que responda a todos os argumentos deduzidos.

No caso, o Tribunal de origem, ainda que de forma sucinta, manifestou-se sobre a questão das vagas de garagem, consignando, no acórdão dos embargos de declaração (e-STJ, fl. 1070) que:

[...] a matrícula das salas faz constar as mesmas como partes integrantes do bem, razão pela qual o silêncio do registro da alienação nesse mister em nada macula o negócio formulado, pois a constrição no imóvel segue o todo, máxime ante a falta de ressalva nesse sentido [...]

Com essa fundamentação, o TJCE concluiu que as vagas de garagem constam como parte integrante das salas, seguindo, por conseguinte, o destino do bem principal. Embora MC CONSULT discorde dessa conclusão, não se pode falar em omissão ou ausência de fundamentação. O que se percebe é uma tentativa de rediscutir o mérito da questão sob o pretexto de vício no julgado, o que é inviável na via

dos embargos de declaração e não configura a violação apontada. O acórdão recorrido, portanto, não padece dos vícios que lhe foram atribuídos, tendo enfrentado a matéria posta em debate com fundamentação suficiente.

O que se exige é que o acórdão seja devidamente fundamentado, expondo as razões que levaram à conclusão adotada. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, a ação que busca a cobrança da multa devida em razão do não adiantamento do vale-pedágio (art. 8º da Lei 10.209/2001), referente a período anterior à vigência da Lei 14.229/2021, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula 83 /STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 2154629 / RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 18/8/2025, DJEN 22/8/2025, sem destaque no original)

No caso em tela, a prestação jurisdicional foi, portanto, entregue, ainda que de maneira contrária aos interesses de MC CONSULT, o que não se confunde com omissão, contradição ou obscuridade.

Rejeito, pois, a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

(II.II) Da inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ a imóveis comerciais e da incidência da Súmula n. 83 do STJ

O ponto central do recurso especial reside na controvérsia sobre a aplicabilidade do enunciado da Súmula n. 308 do STJ a contratos de promessa de compra e venda de imóveis com destinação comercial. A recorrente defende a aplicação analógica, enquanto o acórdão recorrido a rechaçou.

A decisão do Tribunal de Justiça do Ceará está em perfeita harmonia com a jurisprudência pacífica e atual deste Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, as Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte já firmaram entendimento de que o enunciado da Súmula n. 308 do STJ, que estabelece a ineficácia da hipoteca em relação ao adquirente do imóvel, tem sua aplicação restrita aos contratos de aquisição de imóveis residenciais, especialmente aqueles submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), não se estendendo a imóveis de natureza

comercial. Tal orientação se baseia na premissa de que a proteção conferida pelo referido verbete sumular visa a resguardar o direito à moradia do adquirente de boa-fé, bem como a função social do contrato no âmbito das relações de consumo, o que não se verifica, com a mesma intensidade, na aquisição de imóveis para fins de investimento ou atividade empresarial.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEIS COMERCIAIS. NÃO COMPROVAÇÃO DO ADIMPLEMENTO INTEGRAL DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA. VALORAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JUIZ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. SÚMULA 308 DO STJ. NÃO CABIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "o julgador não está vinculado ao laudo pericial, podendo apreciar livremente a prova (CPC, arts. 131 e 436). Porém, ao recusar as conclusões do perito, deve expor as razões de seu convencimento (CPC, art. 458, II)" (REsp n. 442.247/MG, relator Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/6/2003, DJ de 18/8/2003, p. 203).

2. A Súmula 308 do STJ não se aplica às hipóteses envolvendo contratos de aquisição de imóveis comerciais. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 2.068.375/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2025, DJe 26/06/2025)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. SALA COMERCIAL. PENHORA. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 /STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Embargos de terceiro.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, sendo, portanto, inaplicável quando a hipoteca recaia sobre imóvel comercial.

3. O reexame de fatos e provas é inadmissível em recurso especial.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 2.178.177/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/12/2022, DJe 14/12/2022)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, a pretensão recursal, tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo

constitucional, encontra óbice no enunciado da Súmula n. 83 do STJ, segundo a qual *não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*.

(II.III) Da questão das vagas de garagem

Por fim, MC CONSULT pleiteia, subsidiariamente, a adjudicação compulsória das vagas de garagem, ao argumento de que possuem matrículas autônomas e não estão oneradas pela garantia fiduciária. Para tanto, pugna pela reavaliação das provas documentais.

Contudo, a pretensão recursal encontra óbice intransponível na Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

O acórdão recorrido, integrado pelo julgamento dos embargos declaratórios, expressamente assentou que *"a matrícula das salas faz constar as mesmas como partes integrantes do bem"* (e-STJ, fl. 1070).

A Corte local considerou o conjunto probatório dos autos, incluindo a matrícula das salas, os documentos referentes às vagas de garagem e os contratos celebrados entre MC CONSULT, MANHATTAN e BANCO FIBRA para formar seu convencimento, destacando que *"o silêncio do registro da alienação nesse mister em nada macula o negócio formulado, pois a constrição no imóvel segue o todo, máxime ante a falta de ressalva nesse sentido"*.

Além disso, valorou a conduta de MC CONSULT, que *"teve pleno conhecimento do gravame decorrente de alienação fiduciária, ante o registro desta anos antes da efetivação do contrato de compra e venda do imóvel"* (e-STJ, fl. 991).

Alterar essa conclusão, para entender que as vagas de garagem nº 37 e nº 43 não estão vinculadas à matrícula da sala comercial (nº 96.036), mas sim à matrícula-mãe do empreendimento (nº 82.054), e que sobre elas não pesa qualquer registro de alienação fiduciária ou outro gravame, exigiria, necessariamente, um profundo reexame de todo o acervo fático-probatório dos autos. Seria preciso reavaliar o conteúdo das matrículas, dos contratos e demais documentos para chegar a uma conclusão diversa daquela alcançada pelas instâncias ordinárias. Tal procedimento é vedado na via estreita do recurso especial, cuja missão constitucional é uniformizar a interpretação da lei federal, e não atuar como uma terceira instância revisora de fatos e provas.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DOS RÉUS.

1. A Corte Especial do STJ, no julgamento do EREsp 1.281.594/SP, concluiu que, nas pretensões relacionadas à responsabilidade

contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 do CC), que prevê dez anos de prazo prescricional. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem acerca da suficiência da comprovação para a cobrança dos valores exige a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 2836733 / SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, j. 18/8/2025, DJEN 22/8/2025, sem destaque no original)

A pretensão da recorrente não se qualifica como mera reavaliação da prova, que pressupõe a análise do enquadramento jurídico de um fato já incontroverso e exaustivamente delineado no acórdão. Ao contrário, o que se busca é a rediscussão da própria premissa fática estabelecida pelo Tribunal de origem, qual seja, a de que a matrícula das salas faz constar as vagas de garagem como partes integrantes do bem. Incide, portanto, de forma inafastável, o óbice da Súmula 7 do STJ.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MANHATTAN e BANCO FIBRA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.694.691 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0258091-3

Número de Origem:

02546905220208060001

0254690522020806000150000

2297412720218060001

2546905220208060001 254690522020806000150000

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 : MCCONSULT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : MAGNO AGUIAR CÂMARA - CE017413

AGRAVADO : BANCO FIBRA SA

ADVOGADO : PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES - SP098709

AGRAVADO : MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADA : RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

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

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, 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