



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2160271 - CE (2024/0279289-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : FRANCISCO JULIO FARIAS SANTIAGO
RECORRENTE : MARIA LUIZA SANTIAGO DE MIRANDA
RECORRENTE : FRANCISCO HENRIQUE NELLI SANTIAGO
ADVOGADOS : ANA VITÓRIA SALES DE OLIVEIRA FALCÃO - CE045936
ARMANDO HÉLIO ALMEIDA MONTEIRO DE MORAES - CE013781
IRENE FLÁVIA DE SOUZA SERENÁRIO - CE018900
MARIA IMACULADA GORDIANO OLIVEIRA BARBOSA - CE008667
GABRIEL GIORGIO CICHELERO - CE045930
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO : SADI BONATTO - PR010011
TERC INTER : CIPEME CONSTRUTORA E IMOBILIARIA PEDRO MESQUITA LTDA
TERC INTER : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. IMÓVEL COMERCIAL. SÚMULA Nº 308/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. PRECEDENTES. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. A Súmula nº 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, sendo, portanto, inaplicável quando a hipoteca recaia sobre imóvel comercial. Precedentes.

2. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

3. Recurso especial parcialmente 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2160271 - CE (2024/0279289-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : FRANCISCO JULIO FARIAS SANTIAGO
RECORRENTE : MARIA LUIZA SANTIAGO DE MIRANDA
RECORRENTE : FRANCISCO HENRIQUE NELLI SANTIAGO
ADVOGADOS : ANA VITÓRIA SALES DE OLIVEIRA FALCÃO - CE045936
ARMANDO HÉLIO ALMEIDA MONTEIRO DE MORAES - CE013781
IRENE FLÁVIA DE SOUZA SERENÁRIO - CE018900
MARIA IMACULADA GORDIANO OLIVEIRA BARBOSA - CE008667
GABRIEL GIORGIO CICHELERO - CE045930
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO : SADI BONATTO - PR010011
TERC INTER : CIPEME CONSTRUTORA E IMOBILIARIA PEDRO MESQUITA LTDA
TERC INTER : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. IMÓVEL COMERCIAL. SÚMULA Nº 308/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. PRECEDENTES. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. A Súmula nº 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses que envolvam imóveis residenciais, sendo, portanto, inaplicável quando a hipoteca recaia sobre imóvel comercial. Precedentes.
2. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FRANCISCO JÚLIO FARIAS SANTIAGO, MARIA LUIZA SANTIAGO DE MIRANDA E FRANCISCO HENRIQUE NELLI SANTIAGO, com arrimo no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO, assim ementado:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. IMÓVEL COMERCIAL. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 308 DO STJ PARA IMÓVEIS COMERCIAIS NÃO ABRANGIDOS PELO SFH. APELAÇÃO PROVIDA. 1. Trata-se de apelação interposta por EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, em face de sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Federal da Seção Judiciária do Ceará, que, em sede de embargos de terceiro, julgou procedente o pedido do embargante para cancelar o gravame de hipoteca

existente no imóvel de matrícula nº 67.867 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE. Condenação da EMGEA e da CIPEME - CONSTRUTORA E IMOBILIARIA PEDRO MESQUITA LTDA. ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa, pro rata, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, devidamente atualizados por ocasião do efetivo pagamento, observando-se o disposto no Manual de Cálculos da Justiça Federal. Reconhecimento da ilegitimidade passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (art. 485, VI, CPC), condenando, assim, os embargantes no pagamento de honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 500,00 (quinhentos reais), com fundamento no art. 85, §§ 6º e 8º, CPC.

2. Em suas razões recursais, a apelante argumentou que: 1) a execução vinculada a este embargos de terceiro seria amparada em contrato de mútuo garantido por hipoteca em 1º grau e sem concorrência de terceiros, sendo tal ônus devidamente anotado na matrícula do imóvel, conforme certidão imobiliária; 2) o imóvel foi entregue pelos então devedores à credora/apelante, em garantia da dívida. A natureza da garantia seria real, portanto, oponível erga omnes; 3) ter-se-ia por inequívoco que o embargante/apelado ou qualquer interessado possuía pleno conhecimento do ônus que gravava o imóvel (hipoteca), vez que registrado na matrícula imobiliária, notadamente por ter o embargante/apelado adquirido esse imóvel em data posterior à constituição da garantia hipotecária; 4) ao tempo da cessão particular de direito de imóvel, já estava devidamente registrado na matrícula do imóvel a hipoteca que sobre ele recaía, em garantia às obrigações assumidas pela construtora e sociedade empresarial; 5) não foi superado o limite da responsabilidade executiva do devedor, uma vez que ao tempo da promessa de compra e venda, a hipoteca já estava gravada na matrícula do imóvel; 6) a suposta alienação particular, por ser posterior ao público registro do gravame/hipoteca, não poderia desconstituir a garantia hipotecária, razão pela qual deveria ser julgado improcedente os embargos de terceiro; 7) não haveria notícia nos autos de que o embargante/apelado promoveu qualquer medida visando se certificar da procedência e da regularidade do bem, e, assim, afastar o risco do negócio que estava entabulando; 8) a Súmula 308 do STJ não teria aplicação no caso dos autos, pois o imóvel não seria residencial e foi dado em hipoteca em data anterior à suposta aquisição pelo embargante.

3. Três pessoas naturais interpuseram embargos de terceiro em face da Caixa Econômica Federal, da EMGEA e da CIPEME. Em sua inicial, os embargantes narraram que, em agosto de 1997, F.J. e sua esposa E.M.N.S. (atualmente falecida) adquiriram da CIPEME CONSTRUTORA E IMOBILIARIA PEDRO MESQUITA LTDA. a loja comercial n. 1.611 localizada no andar térreo do Edifício Andros, com acesso próprio pela Av. Borges de Melo, situado na Rua João Araripe, nº 30, Vila União, Fortaleza/CE - matrícula nº 67.867 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Na ocasião, a CIPEME CONSTRUTORA E IMOBILIARIA PEDRO MESQUITA LTDA declarou que o imóvel se encontrava livre e desembaraçado de todo o qualquer ônus judicial ou extrajudicial, razão pela qual foi realizada a quitação do preço da venda, e desde então os adquirentes exercem a posse do bem, inclusive locando-o a terceiros.

4. Em razão do falecimento de E.M.N.S., e findo o inventário extrajudicial, o imóvel em questão foi partilhado entre F.J. e seus filhos (M.L. e F.H., também embargantes). Ao tentarem averbar a escritura pública do inventário na matrícula do imóvel, foram surpreendidos com a existência de averbação de ordem judicial de restabelecimento de hipoteca oriunda do processo nº 94.10.926-1 (atualmente nº 0010926-24.1994.4.05.8100), uma Execução de Título Extrajudicial movida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em face da CIPEME CONSTRUTORA E IMOBILIARIA PEDRO MESQUITA LTDA, datada de 05/07/1997. Alegam, portanto, que por terem adquirido e quitado o imóvel antes da averbação da hipoteca - tendo, inclusive, procedido com a averbação da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, além de estarem no uso manso e pacífico -, teriam direito ao cancelamento do gravame que recai sobre o bem.

5. Na sentença ora vergastada, o juízo singular reconheceu a ilegitimidade passiva arguida pela CEF, sendo determinada sua exclusão do polo passivo. A CIPEME, por seu turno, apesar de citada, deixou de apresentar defesa. Demais disso, consignou o magistrado que seria pacífica a jurisprudência no sentido de que os efeitos da hipoteca decorrentes de financiamento

imobiliário seriam ineficazes em relação ao terceiro adquirente de boa-fé, que pagou pelo imóvel e não participou de acordo feito entre a instituição financeira e a construtora. Dessa forma, aplicou o teor da Súmula 308, STJ, julgando procedente o feito.

6. Da análise da matrícula do imóvel n. 35.997 - cujo desmembramento deu origem ao imóvel ora em análise - (id. 4058100.20002610), verifica-se que, em 17/02/1992, a CIPEME deu em garantia hipotecária de contrato de mútuo as lojas comerciais (n. 1575, 1581, 1585, 1591, 1597, 1605, 1611 e 1617) à Caixa Econômica Federal - CEF (registro n. R.23/35.997). Em 13/08/1997, procedeu-se nova averbação (Av.24) para consignar que, "de conformidade com o Mandado n. 436/97/97, arquivado neste Ofício Imobiliário, expedido pela Secretaria da 1ª Vara Federal desta Capital, cujo Processo tramitou sob n.º 94.10926-1 - Classe 4.000, a hipoteca que grava o imóvel desta matrícula foi liberada em virtude de substituição autorizada no processo aqui citado". Poucos dias depois, em 15/08/1997, procedeu-se, em relação à anterior averbação, ao cancelamento da hipoteca do R.23 daquela matrícula, conforme o instrumento que deu origem à aludida averbação. Em 22/08/1997, por seu turno, procedeu-se à averbação n. 28, para constar que a loja 1.611 foi prometida em venda a F.J. e E.M.N.S., nos termos da matrícula de n. 67.867 daquele Ofício Imobiliário.

7. Entretanto, ainda no ano de 1997, em 05/09/1997, conforme Ofício 778 /97 - JF de mesma data, na averbação Av.30, "oriundo do processo 94.10.926-1, em curso na 1ª Vara da Justiça Federal no Ceará, foi determinada pelo Dr. Jairo Baima, Juiz Federal substituto, o reestabelecimento da hipoteca constante no R.23 da presente matrícula, ficando desta forma, sem efeito, a Av. 24, retro, e em consequência, gravados os imóveis compreendidos nas matrículas de n. 67.389, 67.853, 67.854, 67.867 e 67.886, todas deste Ofício Imobiliário". Na matrícula nº 67.867 (id. 4058100.20002611), específica da loja comercial em questão, é possível verificar que a promessa de compra e venda dos embargantes para com a CIPEME foi registrada em 22/08/1997 (R.01/67.867), e que, em 05/09/1997, procedeu-se à averbação Av.02, para constar que o imóvel objeto daquela matrícula encontrava-se hipotecado à CEF, nos termos do R. 23, Av.24 e Av.30 da matrícula do imóvel n. 35.997.

8. Em que pese o entendimento exarado pelo juízo singular - bem como o registro de promessa de compra e venda do imóvel pelos embargantes no intervalo em que esteve em vigor medida judicial que determinou a liberação do gravame sobre o imóvel -, a aplicação da Súmula 308 tem sido afastada pelo STJ nos casos em que se trata de imóvel comercial, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. Em precedentes, o STJ teve a oportunidade de reafirmar a teleologia subjacente à Súmula 308: embora o caso versasse sobre a aplicação desse enunciado aos casos de alienação fiduciária em garantia (em vez da hipoteca), a definição do âmbito de aplicação do entendimento materializado na súmula é relevante ao deslinde da presente controvérsia. Frisou o STJ que 'a intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado' (REsp 1576164/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 23/05/2019). Ademais, mesmo que tivesse sido comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, tal fato não seria bastante para afastar a hipoteca firmada como garantia hipotecária de contrato de mútuo. Neste sentido: AgInt no REsp 1702163 /PR, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, julg. 15/10/2019, DJe 06/11/2019; AgInt no AREsp 2178177/RJ, Rel. Min. Nancy Andrigli, 3ª Turma, julg. 12/12/22, DJe 14/12/2022. No caso, o compromisso de compra e venda foi celebrado e registrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do agente financeiro e, apesar de momentaneamente afastado judicialmente, voltou a subsistir poucos dias depois de celebrada a avença.

9. Provimento da apelação, julgando improcedentes os embargos de terceiro. Inversão da sucumbência para condenar os embargantes ao pagamento, pro rata, de honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa, nos termos do art. 85, §2º, CPC, à EMGEA e à CIPEME" (e-STJ fls. 410-411).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 502-503).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 520-530), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 674 e 678 do Código de Processo Civil - porque o patrimônio dos recorrentes foi indevidamente afetado por uma constrição judicial relacionada a um processo no qual não possuem responsabilidade ou envolvimento patrimonial; e

(ii) artigos 289 e 1.227 do Código Civil - pois os recorrentes adquiriram o imóvel completamente livre e desembaraçado, sendo inequívoca a sua boa-fé.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 555-563).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que a Súmula nº 308/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, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. SÚMULA N. 308/STJ. REGISTRO. CARTÓRIO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA. INOPONIBILIDADE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. GARANTIA REAL. HIPOTECA. EFICÁCIA. MULTA. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. 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. Precedentes.

2. Conforme dispõe o art. 1.245, § 1º, do CC/2002, a propriedade do imóvel só se transfere com o registro imobiliário. Antes disso, existe apenas um direito pessoal ou obrigacional entre as partes que celebraram o negócio jurídico. Somente com o registro é que se cria um direito oponível a terceiros (efeito erga omnes) em relação à transferência do domínio do bem. Precedentes.

3. O contrato de promessa de compra e venda sem registro no Cartório Imobiliário, mesmo que celebrado antes da hipoteca, não é oponível a terceiro de boa-fé que recebeu o imóvel comercial como garantia real.

4. A oposição de embargos de declaração com nítido propósito de prequestionamento não possui caráter protelatório.

5. Recurso especial a que se dá parcial provimento, apenas para afastar a aplicação da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015. Liminar revogada".

(REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 27/5/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C CANCELAMENTO/EXTINÇÃO DE HIPOTECA. IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Ação de adjudicação compulsória c/c cancelamento/extinção de hipoteca.

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. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.189.064/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Além disso, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu que

"No caso, o compromisso de compra e venda foi celebrado e registrado posteriormente ao registro da oneração do imóvel com a hipoteca em favor do agente financeiro e, apesar de momentaneamente afastado judicialmente, voltou a subsistir poucos dias depois de celebrada a avença" (e-STJ fl. 416).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 12% (doze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.160.271 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0279289-3

Número de Origem:

00109262419944058100 08016083620214058100 109262419944058100 8016083620214058100

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FRANCISCO JULIO FARIAS SANTIAGO

RECORRENTE : MARIA LUIZA SANTIAGO DE MIRANDA

RECORRENTE : FRANCISCO HENRIQUE NELLI SANTIAGO

ADVOGADOS : ARMANDO HÉLIO ALMEIDA MONTEIRO DE MORAES - CE013781

IRENE FLÁVIA DE SOUZA SERENÁRIO - CE018900

MARIA IMACULADA GORDIANO OLIVEIRA BARBOSA - CE008667

GABRIEL GIORGIO CICCHELERO - CE045930

ANA VITÓRIA SALES DE OLIVEIRA FALCÃO - CE045936

RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

ADVOGADO : SADI BONATTO - PR010011

TERC INTER : CIPEME CONSTRUTORA E IMOBILIARIA PEDRO MESQUITA
LTDA

TERC INTER : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025