



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2770588 - ES (2024/0391454-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARCOS BIZI
ADVOGADOS : IVANA NEVES SOARES - MG090167
PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951
JORGE EDUARDO DE LIMA SIQUEIRA - ES014663
CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702
PATRICK DE OLIVEIRA MALVERDI - ES017404
GABRIELA CAMPOSTRINI - ES022848
AGRAVADO : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA
ADVOGADOS : PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951
CAMILA VASCONCELOS BRITO DE URQUIZA - DF030822
CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702
INTERES. : BIO-ENERGY COMPANY DO BRASIL S/A.
INTERES. : JOSÉ GOTHARDO ESTEVES NEVES
INTERES. : LUZIA DAS GRACAS DUTRA NEVES
ADVOGADOS : FERNANDA LYRA NUNES DE ARAÚJO - ES007559
FABIANO CARVALHO DE BRITO - RJ105893

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL COMERCIAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. HIPOTECA. EFICÁCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO PARA JULGAR IMPROCEDENTES OS EMBARGOS DE TERCEIRO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A questão controvertida consiste em determinar se é válida a penhora judicial decorrente de garantia real hipotecária oriunda de cédula de crédito industrial, averbada após a celebração de contrato de compra e venda de imóvel comercial, não registrado na matrícula do imóvel.

2. A Súmula 308 do STJ, segundo a qual *"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"*, 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.

3. Conforme dispõe o art. 1.245, § 1º, do Código Civil de 2002, a propriedade do imóvel só se transfere com o registro imobiliário. Antes desse registro, 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.

4. No caso, o contrato de compra e venda de imóvel, sem registro no Cartório Imobiliário, mesmo que celebrado antes da hipoteca, não é oponível ao credor hipotecário que de boa-fé recebeu o imóvel comercial como garantia real. Ausente a formalidade considerada essencial para que o contrato de compra e venda realizado possua efeito *erga omnes*, não se pode admitir que o título seja oponível ao banco financiador que recebeu o imóvel comercial como garantia hipotecária, devidamente registrada, e promoveu, nos estritos termos da lei, a penhora do bem em ação de execução legítima.

5. Nessa linha, é de se confirmar o provimento do recurso especial para julgar improcedentes os embargos de terceiro. Embora a hipoteca não subsista mais no plano fático, pois baixada em maio de 2024, permanece o interesse jurídico na discussão em torno da validade da constrição quanto aos seus efeitos processuais e sucumbenciais, devendo os ônus sucumbenciais serem assumidos pelos embargantes/agravantes.

6. Agravo interno desprovido.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2770588 - ES (2024/0391454-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARCOS BIZI
ADVOGADOS : IVANA NEVES SOARES - MG090167
PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951
JORGE EDUARDO DE LIMA SIQUEIRA - ES014663
CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702
PATRICK DE OLIVEIRA MALVERDI - ES017404
GABRIELA CAMPOSTRINI - ES022848
AGRAVADO : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA
ADVOGADOS : PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951
CAMILA VASCONCELOS BRITO DE URQUIZA - DF030822
CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702
INTERES. : BIO-ENERGY COMPANY DO BRASIL S/A.
INTERES. : JOSÉ GOTHARDO ESTEVES NEVES
INTERES. : LUZIA DAS GRACAS DUTRA NEVES
ADVOGADOS : FERNANDA LYRA NUNES DE ARAÚJO - ES007559
FABIANO CARVALHO DE BRITO - RJ105893

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL COMERCIAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. HIPOTECA. EFICÁCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO PARA JULGAR IMPROCEDENTES OS EMBARGOS DE TERCEIRO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A questão controvertida consiste em determinar se é válida a penhora judicial decorrente de garantia real hipotecária oriunda de cédula de crédito industrial, averbada após a celebração de contrato de compra e venda de imóvel comercial, não registrado na matrícula do imóvel.

2. A Súmula 308 do STJ, segundo a qual *"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"*, 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.

3. Conforme dispõe o art. 1.245, § 1º, do Código Civil de 2002, a propriedade do imóvel só se transfere com o registro imobiliário. Antes desse registro, 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.

4. No caso, o contrato de compra e venda de imóvel, sem registro no Cartório Imobiliário, mesmo que celebrado antes da hipoteca, não é oponível ao credor hipotecário que de boa-fé recebeu o imóvel comercial como garantia real. Ausente a formalidade considerada essencial para que o contrato de compra e venda realizado possua efeito *erga omnes*, não se pode admitir que o título seja oponível ao banco financiador que recebeu o imóvel comercial como garantia hipotecária, devidamente registrada, e promoveu, nos estritos termos da lei, a penhora do bem em ação de execução legítima.

5. Nessa linha, é de se confirmar o provimento do recurso especial para julgar improcedentes os embargos de terceiro. Embora a hipoteca não subsista mais no plano fático, pois baixada em maio de 2024, permanece o interesse jurídico na discussão em torno da validade da constrição quanto aos seus efeitos processuais e sucumbenciais, devendo os ônus sucumbenciais serem assumidos pelos embargantes/agravantes.

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOSÉ MARCOS BIZI contra decisão que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, a fim de julgar improcedentes os embargos de terceiro, sob os seguintes fundamentos: a) a Súmula 308/STJ não pode ser aplicada ao caso, por se tratar de imóvel comercial; b) a ausência de registro público sobre a promessa de compra e venda no imóvel hipotecado implica a inexistência de direito real de propriedade sobre o bem, por parte do promitente-comprador; c) em razão da inexistência de registro público, o contrato de compra e venda é ineficaz em relação ao credor hipotecário Banco do Nordeste.

O agravante sustenta, preliminarmente, fato superveniente e perda de objeto do recurso (art. 493 do CPC), concernente ao documento de baixa da hipoteca às fls. 1.950/1.951 (e-STJ), o qual produziu efeitos processuais e materiais que esvaziavam integralmente a controvérsia tratada na decisão monocrática, pois extinguiu a execução, promoveu o levantamento da penhora e assegurou a baixa da hipoteca, de modo que a discussão sobre a validade/eficácia da garantia e da constrição ficou superada no plano fático e jurídico.

Alega erro de premissa fática, considerando que o acórdão recorrido assentou que o Banco do Nordeste tinha conhecimento prévio da venda do imóvel a terceiros, haja vista a vistoria *in loco* e a notificação formal por via postal, elementos que afastam a premissa de desconhecimento.

Assevera, ainda, a boa-fé objetiva e *distinguishing* da Súmula 308/STJ, tendo em vista que o agravante adquiriu parte do imóvel anos antes da contratação que gerou a hipoteca, o que torna incompatível com a boa-fé objetiva admitir a eficácia da garantia/constrição sobre parcela já transmitida a terceiro.

Postula, também, a inversão dos honorários advocatícios sucumbenciais, considerando a resistência do agravado, apesar da ciência inequívoca da transferência do bem.

Subsidiariamente, afirma que não se pode desconsiderar que as demais partes do feito, Bio Energy, José Gothardo e Luzia das Graças, não apresentaram recurso e, portanto, não podem se beneficiar de seu resultado, requerendo a modulação dos efeitos da decisão para que não alcancem tais partes.

O agravado apresentou impugnação (e-STJ, fls. 2.008/2.014).

É o relatório.

VOTO

Em que pesem as bem lançadas razões recursais, não merece êxito o inconformismo, devendo ser confirmada a decisão agravada pelos próprios fundamentos.

A controvérsia jurídica consiste na validade e eficácia de garantia hipotecária constituída em favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, posteriormente questionada pela parte agravante sob alegação de aquisição anterior do imóvel e suposta boa-fé.

Inicialmente, a parte agravante alega fato superveniente e perda de objeto do recurso, em razão da juntada às fls. 1.950/1.951 (e-STJ) de documentação que informa a baixa do gravame hipotecário anteriormente registrado sobre o imóvel, desde maio de 2024. Nesse cenário, sustenta que a discussão sobre validade/eficácia da hipoteca, enquanto garantia real que justificaria a constrição, ficou superada ou, no mínimo, prejudicada por perda de utilidade prática do provimento.

A superveniência de fato posterior, no entanto, não eliminou o interesse jurídico de discutir a validade da constrição, bem como seus efeitos processuais e sucumbenciais, conforme manifestado pelo agravado em sua impugnação.

De fato, independentemente da subsistência fática da hipoteca, permanece atual a discussão em torno da validade da constrição para definição da responsabilidade processual e definição da sucumbência. Logo, inexistente perda de objeto.

Na origem, trata-se de embargos de terceiro opostos por JOSÉ MARCOS BIZI em face do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, BIO-ENERGY COMPANY S/A, JOSÉ GOTHARDO ESTEVES NEVES e LUZIA DAS GRAÇAS DUTRA, alegando que o imóvel de matrícula nº 4729 penhorado nos autos da ação de execução nº 047.03.002210-8, dado em garantia hipotecária, tem uma fração que lhe pertence, que fora adquirida mediante contrato particular de compra e venda nos anos de 1992 e 1995, ou seja, data anterior ao registro da garantia hipotecária, que ocorreu no dia 4/10/2000. Assim, pugnou fosse baixada eventual penhora que recaiu sobre a fração do imóvel que lhe pertence, bem como fosse autorizado o registro da área em questão em nome do embargante.

Em contestação, BIO-ENERGY COMPANY S/A e OUTROS sustentaram que o negócio não pode ser considerado válido, visto que o embargante tinha conhecimento da impossibilidade de desmembramento do imóvel para fins de registro, o que afasta sua boa-fé.

O BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, em sua contestação, alegou a regularidade da penhora, visto que o bem encontrava-se em nome da devedora BIO-ENERGY COMPANY S/A.

O Juiz de Direito julgou parcialmente procedente o pedido, para determinar fosse desconstituída a hipoteca incidente sobre a parcela do imóvel penhorado, mantendo-se a restrição quanto ao restante do bem.

O magistrado observou que (e-STJ, fls. 1.727/1.731):

"No que toca ao pedido de baixa da penhora sobre parte do imóvel de RGI nº 4729, adquirido pelo Embargante em 1992 e 1995, entendo que deve ser acolhido.

E assim o digo porque os contratos de fls. 12/14 foram firmados em momento anterior à inserção de hipoteca sobre a totalidade do imóvel em questão, que se deu nos anos 2000, conforme matrícula de fl. 17/18.

Ou seja, quando o Embargante adquiriu o referido bem, este se encontrava livre de qualquer ônus.

Mister destacar, neste ponto, que a impossibilidade de desmembramento da matrícula em cartório não se confunde com a impossibilidade de alienação do bem. A primeira cuida-se de mera formalidade prevista para fins de manutenção do bem estar social e aproveitamento econômico; ao passo que a segunda se refere aos vícios que recaem sobre o negócio jurídico, não existentes in casu.

É dizer: o fato de não ser possível o desmembramento do imóvel com a abertura de nova matrícula não invalida o negócio jurídico e tampouco revela má-fé do adquirente. No mesmo caminhar:

(...)

Desta forma, tem-se como válido o negócio celebrado entre as partes e, portanto, de rigor a baixa da penhora incidente sobre a parcela do bem penhorado que lhe corresponde.

(...)

Em tempo, rememoro que, consoante atos constitutivos anexos à peça de ingresso, a pessoa jurídica embargante encontra-se sediada no imóvel desde a sua aquisição, isto é, anos antes da hipoteca firmada entre os Embargados que originou a penhora em debate.

Já quanto ao pedido de autorização de registro, elucidado que a abertura de matrícula independente do imóvel em questão se sujeita as normas de registro público, as quais estabelecem limites mínimos para parcelamento do solo urbano e rural.

Por outro lado, a averbação do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel se mostra perfeitamente possível e pode ser feita pela parte interessada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, razão pela qual, a meu sentir, carece a parte embargante de interesse no que se refere a tal pleito."

Por sua vez, o eg. TJ-ES deu parcial provimento à apelação do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A apenas para modificar o arbitramento dos honorários advocatícios sucumbenciais, devendo ser fixado o percentual sobre o proveito econômico obtido.

O eg. Tribunal de Justiça assim se manifestou sobre a matéria em discussão (e-STJ, fls. 1.860/1.863):

"No caso ora em discussão, o Apelado, ora Embargante na origem, opôs os presentes embargos em decorrência da constrição incidente sobre seu imóvel registrado no RGI n. 4729, adquirido em 1992 e 1995.

É incontroversa a relação contratual firmada pelo Apelado, ora Embargante, insurgindo-se o Apelante tão somente contra a desconstituição da constrição, eis que, segundo alega, não houve a formação título translativo de propriedade sobre o bem, de modo que poderia ser objeto de penhora em virtude da ausência de publicidade que pudesse chegar a conhecimento de terceiros.

Convém esclarecer que, no momento da alienação de parte do bem (fls. 12/14), nem sequer havia sido firmada a Cédula de Crédito Industrial n. 03488247-B com Garantia Hipotecária entre o Banco Nordeste do Brasil S/A e Bio-Energy Company do Brasil S/A (firmado na data de 04/10/2000), que deu origem à hipoteca sobre a 'matrícula mãe', de modo que não há como afastar a boa-fé do adquirente, sendo inegável que não subsistia, à época da celebração, qualquer gravame sobre o bem (fl. 17).

Não bastasse, o Embargante acostou aos autos documentos que comprovam a posse sobre o bem, como a inscrição imobiliária para lançamento do IPTU em seu nome (fl. 37) e fotos antigas da construção do local (fls. 38/41).

Acerca da alegada inexistência de título translativo de propriedade sobre o qual se funda o Apelante, necessário pontuar que a ausência de registro do compromisso de compra e venda não impede a interposição dos embargos de terceiro, estando tal entendimento cristalizado no enunciado sumular nº 84 do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 84. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

(...)

Por fim, aponta a Instituição Financeira a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ ao caso, que assim dispõe: 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.

De fato, necessário realizar a técnica da distinção em relação ao caso dos autos, eis que o enunciado sumular acima citado aplica-se às hipóteses que envolvem contratos de aquisição de imóveis residenciais, notadamente aqueles oriundos do Sistema Financeiro de Habitação e, no caso em exame, a hipoteca é originária de Cédula de Crédito Industrial que nem sequer faz parte das razões de decidir que originaram a súmula em questão. A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. IMÓVEL COMERCIAL. SÚMULA 308/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. 1. Não se aplica o teor da Súmula 308/STJ ("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') nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 330.349/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 2/10/2019.)

Ocorre que a questão principal que leva à procedência do Embargos de Terceiro reside no fato de que hipoteca não possui eficácia perante o comprador, pois foi firmada em data posterior à celebração da compra e venda, de modo que deve ser aplicado o seguinte entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

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 Financeiro 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.)

Como se verifica, o Tribunal da Cidadania considera válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial, sendo o caso dos autos, contudo, diverso, pois, como já destacado, a celebração da hipoteca ocorreu posteriormente à celebração da promessa de compra e venda."

A questão cinge-se em determinar se é válida a penhora judicial decorrente de garantia real hipotecária oriunda de cédula de crédito industrial averbada após a celebração de contrato de compra e venda de imóvel comercial, não registrado na matrícula do imóvel.

Ao desconstituir a penhora realizada, o Juízo *a quo* decidiu sob o fundamento de boa-fé do embargante/adquirente e da anterioridade da aquisição em relação à constituição da hipoteca em cédula de crédito industrial, invocando a Súmula 308/STJ: "*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.*"

Ocorre que o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o teor da Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, o que não é o caso dos autos.

Com efeito, a *ratio decidendi* dos precedentes que deram ensejo à Súmula 308 do STJ está intrinsecamente ligada ao fato de o imóvel, dado como garantia hipotecária, ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Portanto, o entendimento sintetizado nessa nota sumular não

se aplica aos casos em que a transação imobiliária foi realizada pelo Sistema Financeiro Imobiliário ou de Financiamento Industrial (hipótese dos autos).

Registre-se que o Sistema Financeiro da Habitação visa a *"facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população"* (art. 8º da Lei 4.380/1964), estabelecendo, conseqüentemente, normas mais protetivas para as partes mais vulneráveis.

Assim, ao examinar a súmula em questão, é perceptível que a razão subjacente extraída dos acórdãos relacionados pode ser interpretada da seguinte maneira: no contexto do crédito fornecido pelo Sistema Financeiro da Habitação, a hipoteca estabelecida entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia em relação aos compradores do imóvel.

Por essa razão, ficou sedimentado o entendimento de que *"a Súmula 308 /STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial"* (AgInt no REsp 1.702.163/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019).

Nesse sentido, confirmam-se, ainda:

"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, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/ C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA SOBRE UNIDADE OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. NÃO APLICAÇÃO DO DISPOSTO NA SÚMULA N. 308/STJ. 2. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA. DECISÃO ULTRA PETITA NÃO CONFIGURADA. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Casa orienta que o entendimento cristalizado na Súmula 308/STJ aplica-se exclusivamente às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, afastando-se, por conseguinte, a incidência do respectivo verbete sumular quando a citada garantia recair sobre imóvel comercial, como no caso dos autos.

1.1. De fato, 'mesmo que comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, tal não é bastante para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, como é a situação dos autos. Precedentes' (AgInt no AgInt no REsp 1.682.434/PR, Rel. Ministro Lázaro Guimarães, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, julgado em 28/11/2017, DJe 4/12/2017).

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não há falar em julgamento ultra ou extra petita quando o julgador, mediante interpretação lógico-sistemática, examina a petição apresentada pelo insurgente como um todo.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.844.770/DF, Relator **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 12/2/2021, g.n.)

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

1. Esta Corte possui jurisprudência no sentido de não ser aplicável a Súmula 308/STJ nas hipóteses envolvendo contratos de aquisição de imóveis comerciais, portanto não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

2. Mesmo que comprovada a boa-fé do terceiro adquirente, tal não é bastante para afastar a hipoteca firmada como garantia ao financiamento imobiliário de caráter comercial, como é a situação dos autos.

Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no REsp n. 1.682.434/PR, Relator **Ministro LAZARO GUIMARÃES** (Desembargador Convocado do TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, julgado em 28/11/2017, DJe de 4/12/2017, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. SÚMULA Nº 308/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. É inaplicável o teor da Súmula nº 308/STJ nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. Precedentes.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.613.516/GO, Relator **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 21/11/2017, DJe de 29/11/2017, g.n.)

Não se desconhece o entendimento de ambas as Turmas de Direito Privado no sentido de que, mesmo nos imóveis comerciais, a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda não tem eficácia em relação ao promissário-comprador. Nesse sentido: AgRg no Ag 575.115/SP, Relator Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 28/10/2004, DJ de 17/12/2004, p. 526; REsp 418.040/SC, Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 20/4/2004, DJ de 10/5/2004, p. 273; AgRg no Ag 449.743/GO, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 10/6/2003, DJ de 25/8/2003, p. 298; AgRg no Ag 468.719/RS, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 8/5/2003, DJ de 23/6/2003, p. 359; e REsp 409.076/SC, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/11/2002, DJ de 9/12/2002, p. 340.

Entretanto, **nos precedentes mencionados não foi examinada a ausência de registro público da promessa de compra e venda de imóvel comercial realizada antes da hipoteca.**

Do mesmo modo, a Súmula 84 do STJ não resolve a questão, pois somente prevê a admissibilidade da oposição de embargos de terceiro. Confira-se: *"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso e compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro"*.

A ausência de registro público é o ponto central da controvérsia, considerando o entendimento consolidado desta Corte Superior de que, conforme dispõe o art. 1.245, § 1º, do CC/2002, a propriedade do imóvel só se transfere com o registro imobiliário. **Antes desse registro, existe apenas um direito pessoal ou obrigacional entre as partes que celebraram o negócio jurídico de promessa de compra e venda. Somente com o registro é que se cria um direito oponível a terceiros (efeito *erga omnes*) em relação à transferência do domínio do imóvel.**

Assim, o direito real do promitente-comprador apenas se aperfeiçoa perante terceiros de boa-fé com o regular registro do instrumento público ou particular no tabelionato de imóveis. A propósito:

"AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL. PROPRIEDADE. REGISTRO IMOBILIÁRIO. ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

*1. Consoante entendimento desta Corte Superior, somente com o registro imobiliário se tem como transmitida a propriedade do imóvel, aperfeiçoando se, em face de pessoas estranhas à relação contratual originária, a transferência de domínio de imóvel (efeito *erga omnes*). Precedentes.*

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 1.801.448/DF, Relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023)

Nesse mesmo sentido: REsp 2.094.396/DF, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2024, DJe de 24/6/2024; REsp 2.091.432/MG, Relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 21/11/2023, DJe de 23/11/2023; AgInt no AREsp 304.012/MG, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/3/2018, DJe de 23/3/2018; REsp 1.724.716/MS, Relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1º/10/2018; e REsp 13.639/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 20/10/1992, DJ de 16/11/1992, p. 21144.

Ressalta-se que **a lisura na conduta do banco embargado é fato incontroverso, considerando que, quando a garantia hipotecária foi oferecida, o bem encontrava-se em nome da devedora e o contrato não foi registrado em cartório, na matrícula do imóvel.** Assim, não havia como o embargado/recorrente, ora agravado, ter ciência de que parcela do imóvel tinha sido transmitida a terceiro, ainda que de boa-fé. Soma-se a isso a circunstância de que o desmembramento do imóvel nem sequer era viável.

Sob esse enfoque, **ausente a formalidade considerada essencial para que o contrato de compra e venda realizado possua efeito *erga omnes*, não se pode admitir que o título seja oponível ao banco financiador que recebeu o imóvel comercial como garantia hipotecária, devidamente registrada, e promoveu, nos estritos termos da lei, a penhora do bem em ação de execução legítima.**

Desse modo, o contrato de compra e venda do imóvel comercial é ineficaz em relação ao credor hipotecário BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, haja vista a ausência de registro no Cartório de Imóveis, ainda que se cogitasse de eventual conhecimento prévio da venda do imóvel. Com efeito, a boa-fé subjetiva do adquirente não cria direito real sem registro e a Súmula 84/STJ não autoriza anular garantia real regularmente registrada apenas com base em contrato particular desprovido de registro.

Por oportuno, confira-se julgado da Quarta Turma análogo à situação dos autos:

"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, g.n.)

Nessa linha, é de se confirmar o provimento do recurso especial para julgar improcedentes os embargos de terceiro. Embora a hipoteca não subsista mais no plano fático, permanece o interesse jurídico na discussão em torno da validade da constrição quanto aos seus efeitos processuais e sucumbenciais, devendo os ônus sucumbenciais serem assumidos pelo ora agravante.

No mais, não merece prosperar o pedido de modulação subjetiva dos efeitos da decisão, para que não alcancem as partes que não recorreram, considerando a aplicação do art. 1.005 do CPC: *"O recurso interposto por um dos litisconsortes a todos aproveita, salvo se distintos ou opostos os seus interesses"*.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.770.588 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0391454-8

Número de Origem:

00157715820128080047 047030022108 157715820128080047 3042003 47030022108

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA

ADVOGADOS : PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951

CAMILA VASCONCELOS BRITO DE URQUIZA - DF030822

CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702

AGRAVADO : JOSE MARCOS BIZI

ADVOGADOS : IVANA NEVES SOARES - MG090167

PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951

JORGE EDUARDO DE LIMA SIQUEIRA - ES014663

CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702

PATRICK DE OLIVEIRA MALVERDI - ES017404

GABRIELA CAMPOSTRINI - ES022848

AGRAVADO : BIO-ENERGY COMPANY DO BRASIL S/A.

AGRAVADO : JOSÉ GOTHARDO ESTEVES NEVES

AGRAVADO : LUZIA DAS GRACAS DUTRA NEVES

ADVOGADOS : FERNANDA LYRA NUNES DE ARAÚJO - ES007559

FABIANO CARVALHO DE BRITO - RJ105893

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE MARCOS BIZI

ADVOGADOS : IVANA NEVES SOARES - MG090167

PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951

JORGE EDUARDO DE LIMA SIQUEIRA - ES014663

CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702

PATRICK DE OLIVEIRA MALVERDI - ES017404

GABRIELA CAMPOSTRINI - ES022848

AGRAVADO : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA

ADVOGADOS : PRISCILLA SANTOS CORDEIRO DE ANDRADE - MG092951

CAMILA VASCONCELOS BRITO DE URQUIZA - DF030822

CLAUDIA ROZELI GOMES DE OLIVEIRA - MG092702

INTERES. : BIO-ENERGY COMPANY DO BRASIL S/A.

INTERES. : JOSÉ GOTHARDO ESTEVES NEVES

INTERES. : LUZIA DAS GRACAS DUTRA NEVES

ADVOGADOS : FERNANDA LYRA NUNES DE ARAÚJO - ES007559

FABIANO CARVALHO DE BRITO - RJ105893

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026