



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189064 - RS (2024/0478083-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
DANIEL DE SOUZA - SP150587
LARISSA CRISTINA FERREIRA MESSIAS RIBEIRO - SP289357
CLICIA DO NASCIMENTO VECCHINI - SP304688
RECORRIDO : THEMIS GETSOS COLLA
RECORRIDO : VINICIUS LABREA RESENDE
ADVOGADO : FERNANDO KINDEL - RS072913

EMENTA

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.

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 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189064 - RS (2024/0478083-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
DANIEL DE SOUZA - SP150587
LARISSA CRISTINA FERREIRA MESSIAS RIBEIRO - SP289357
CLICIA DO NASCIMENTO VECCHINI - SP304688
RECORRIDO : THEMIS GETSOS COLLA
RECORRIDO : VINICIUS LABREA RESENDE
ADVOGADO : FERNANDO KINDEL - RS072913

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S/A, fundamentado, exclusivamente, na alínea “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/RS.

Recurso especial interposto em: 15/7/2024.

Concluso ao gabinete em: 30/12/2024.

Ação: de adjudicação compulsória c/c cancelamento/extinção de hipoteca, ajuizada por VINICIUS LABREA RESENDE e THEMIS GETSOS COLLA em

face de NT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e do recorrente.

Sentença: julgou procedentes os pedidos iniciais decretando 1) a adjudicação compulsória da fração correspondente às salas comerciais de nº 401, nº 402, nº 403, nº 404, nº 405 e ao estacionamento nº 06 objeto do contrato cessão de direitos sobre imóvel - em favor dos autores; e 2) a desconstituição da hipoteca incidente sobre o imóvel adquirido pelos autores - estacionamento nº 6 da Torre Comercial do Conjunto Kemari Square.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. EFEITOS DO GRAVAME. SÚMULA 308 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RESPONSABILIDADE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DA ADJUDICAÇÃO E HIPOTECA. A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA É UM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO PARA SUBSTITUIR, PELA SENTENÇA, A VONTADE NEGOCIAL DOS CONTRATANTES, NÃO MANIFESTADA VOLUNTARIAMENTE. PARA TANTO, DEVE ESTAR EMBASADA EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, IRRETRATÁVEL E QUITADO, PRESSUPOSTOS DEMONSTRADOS NA ESPÉCIE. A SENTENÇA ESTÁ DE ACORDO COM O ENTENDIMENTO DESTA 19ª CÂMARA CÍVEL, QUE NÃO PERMITE QUE UM TERCEIRO DE BOA-FÉ, QUE PAGOU INTEGRALMENTE O PREÇO DE UM IMÓVEL, GARANTA COM UM BEM DE SUA PROPRIEDADE O PAGAMENTO DE UMA DÍVIDA CONTRAÍDA PELA CONSTRUTORA/INCORPORADORA COM UM BANCO PARA VIABILIZAR O EMPREENDIMENTO. INCIDE, POIS, O TEOR DO ENUNCIADO DA SÚMULA 308 DO STJ, DESIMPORTANTE TRATAR-SE DE IMÓVEL COMERCIAL. PRECEDENTES DESTA CORTE. DA LEGITIMIDADE PASSIVA. NO QUE TOCA À ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, NÃO PROSPERA, HAJA VISTA SER SOLIDÁRIA A RESPONSABILIDADE, UMA VEZ QUE É O BANCO QUEM IMPÕS E, GIZE-SE, INSISTE EM MANTER O GRAVAME NO IMÓVEL, INOBTANTE À APLICAÇÃO DO TEOR DO ENTENDIMENTO DO STJ DE QUE A HIPOTECA NÃO GOZA DE EFICÁCIA PERANTE OS ADQUIRENTES, GERANDO, PORTANTO, SOLIDARIEDADE ENTRE AS PARTES QUE CONCORRERAM PARA A AVERBAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CABÍVEL A REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA, UMA VEZ QUE O PERCENTUAL FIXADO REPRESENTA VALOR EXORBITANTE, DIANTE DA PARTICULARIDADE DA DEMANDA. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA MODERAÇÃO. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

Recurso especial: ao alegar a existência de dissídio jurisprudencial, aponta violação ao art. 188, I, do CC, defendendo a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ quando se trata de imóvel com finalidade comercial, como no particular.

É o relatório.

VOTO

- Da validade da hipoteca constituída pela construtora sobre imóvel comercial objeto de promessa de compra e venda

O TJ/RS, ao decidir pela incidência da Súmula 308/STJ e consignar que “desimporta para aplicação do entendimento sumulado o fato de o imóvel ser comercial, não possuindo eficácia a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro” (e-STJ fl. 587), contrariou o entendimento do STJ no sentido de que “o verbete n. 308 da Súmula do STJ se aplica às hipotecas que recaiam sobre imóveis residenciais, não incidindo nos casos em que a garantia recaia sobre imóvel comercial” (AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1.673.235/PR, Terceira Turma, DJe de 3/3/2021 e AgInt no REsp 1.702.163/PR, Quarta Turma, DJe de 6/11/2019).

Nesse mesmo sentido, confira-se: AgInt no AREsp 2.174.877/SP, Terceira Turma, DJEN de 19/12/2024; AgInt no AREsp 2.178.177/RJ, Terceira Turma, DJe de 14/12/2022; AgInt no AREsp 1.982.469/RS, Quarta Turma, DJe de 17/8/2022 e AgInt nos EDcl no REsp 1.875.125/DF, Quarta Turma, DJe de 26/11/2021.

Logo, o acórdão recorrido merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, para julgar improcedente o pedido de cancelamento/extinção de hipoteca, invertendo-se, por conseguinte, os ônus sucumbenciais fixados em relação ao recorrente, observada a eventual concessão da gratuidade de justiça.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.189.064 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0478083-0

Número de Origem:

50011013920218210018 51852135220218217000

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134

DANIEL DE SOUZA - SP150587

LARISSA CRISTINA FERREIRA MESSIAS RIBEIRO - SP289357

CLICIA DO NASCIMENTO VECCHINI - SP304688

RECORRIDO : THEMIS GETSOS COLLA

RECORRIDO : VINICIUS LABREA RESENDE

ADVOGADO : FERNANDO KINDEL - RS072913

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de abril de 2025