



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2885435 - SC (2025/0093286-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : NILSON SISTI
ADVOGADO : RODRIGO AMARAL DA ROCHA - SC045310
AGRAVADO : VITA CONSTRUTORA S.A - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : LETICIA BORTOLATO TEIXEIRA - SC062958
ANDREIA DOTA VIEIRA - SC010863
PEDRO HENRIQUE MACHADO DE ABREU - SC050551
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ALEXANDRE BANDEIRA SILVÉRIO - SC010473

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. SÚMULA 308/STJ. IMÓVEL NÃO QUITADO. IMPOSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 /STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando se examina, de forma clara e fundamentada, as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte.
2. É inviável o conhecimento de recurso especial que demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a Súmula 308/STJ somente se aplica aos casos em que comprovada a quitação integral do imóvel objeto do financiamento, o que não ocorreu na hipótese.

4. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação jurisprudencial do STJ, incide a Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, 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, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2885435 - SC (2025/0093286-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : NILSON SISTI
ADVOGADO : RODRIGO AMARAL DA ROCHA - SC045310
AGRAVADO : VITA CONSTRUTORA S.A - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : LETICIA BORTOLATO TEIXEIRA - SC062958
ANDREIA DOTA VIEIRA - SC010863
PEDRO HENRIQUE MACHADO DE ABREU - SC050551
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ALEXANDRE BANDEIRA SILVÉRIO - SC010473

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. SÚMULA 308/STJ. IMÓVEL NÃO QUITADO. IMPOSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 /STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando se examina, de forma clara e fundamentada, as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte.
2. É inviável o conhecimento de recurso especial que demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a Súmula 308/STJ somente se aplica aos casos em que comprovada a quitação integral do imóvel objeto do financiamento, o que não ocorreu na hipótese.

4. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação jurisprudencial do STJ, incide a Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por NILSON SISTI (NILSON) contra decisão do TRF da 4ª Região, que inadmitiu o recurso especial manejado contra acórdão assim ementado:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CANCELAMENTO. SÚMULA 308 DO STJ. IMÓVEL NÃO QUITADO. IMPOSSIBILIDADE. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. MASSA FALIDA. DEFERIMENTO. EFEITOS RETROATIVOS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Segundo entendimento firmado pelo STJ, o contrato de alienação fiduciária firmado entre a construtora e a instituição financeira é ineficaz perante o adquirente do bem, aplicando-se, analogicamente, a súmula 308/STJ. No entanto, para a aplicação da Súmula 308 do STJ é imprescindível que o imóvel esteja integralmente quitado.

2. No caso, o próprio Autor que informa que não foi realizado a integralização de todo o preço, pois não foi realizado o financiamento habitacional no valor de R\$ 100.000,00 para o adimplemento do preço do imóvel. Logo, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente a ação.

3. Para a concessão de assistência judiciária gratuita à pessoa jurídica não basta a mera declaração de necessidade. É indispensável a comprovação da ausência de condições financeiras de arcar com os encargos processuais. Nessa linha, a Súmula nº 481 do Superior Tribunal de Justiça. Todavia, tratando-se de " massa falida", este Tribunal firmou entendimento que basta a juntada de cópia da sentença de decretação para fins de comprovação da hipossuficiência, o que ocorreu no caso dos autos.

4. Muito embora o benefício da assistência judiciária gratuita possa ser concedido a qualquer tempo, não opera efeitos retroativos, a fim de alcançar encargos processuais anteriores. Logo, o deferimento do benefício nessa seara não se presta para afastar a condenação ao pagamento dos honorários advocatícios fixados na sentença.

Os embargos de declaração opostos foram parcialmente acolhidos apenas para corrigir erro material e sanar omissão quanto a quitação do imóvel, mantendo-se, contudo, o resultado do julgamento da apelação. Posteriormente, novos aclaratórios foram rejeitados.

NILSON apresentou apelo nobre não admitido por múltiplos óbices, alinhamento a jurisprudência (Súmula 83/STJ), necessidade de interpretação de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ), revolvimento fático-probatório (Súmula 7/STJ) e impossibilidade de conhecimento por alegada violação de súmulas (Súmula 518/STJ), além de precedentes desta Corte.

No agravo, NILSON afirma que **(1)** houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal estadual não teria analisado os documentos que comprovam a quitação integral do imóvel e o fato superveniente referente a declaração da Comissão de Representantes do Condomínio Pérola da Pedra, **(2)** não incide a Súmula 83/STJ, porque o acórdão recorrido diverge da jurisprudência do STJ, que reconhece nulidade por omissão, **(3)** não incide a Súmula 5/STJ, pois não se trata de reinterpretação de cláusulas contratuais, mas apenas de aplicação do princípio da autonomia da vontade das partes, **(4)** não incide a Súmula 7/STJ, porquanto não se pretende reexame de provas, mas simples reavaliação jurídica dos fatos já reconhecidos e **(5)** a Súmula 518/STJ é inaplicável, visto que o recurso não se funda em violação de enunciado sumular, mas na negativa de vigência aos arts. 1.225, VII, e 421 do Código Civil e 31-F, § 12º, II, da Lei 4.591/64.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

O Tribuna *a quo* enfrentou expressamente a questão da quitação do imóvel, conforme se extrai do seguinte trecho:

Da análise dos documentos anexados ao feito, verifica-se que não restou comprovada a quitação integral do imóvel, de modo que inviável o reconhecimento da aplicabilidade da Súmula 308 do STJ. Registra-se que o termo de compromisso firmado com a construtora ou ainda o termo de quitação firmado pela Comissão de Representantes do

Condomínio Pérola da Pedra não se presta para os fins pretendidos. (e-STJ, fl. 676)

Nos segundos embargos de declaração, a Corte estadual ainda reforçou (e-STJ, fl. 711):

No caso, não ocorreu nenhum dos vícios acima apontados e os embargos de declaração não se prestam para rediscutir matérias já apreciadas. Quanto ao pedido de prequestionamento, ressalta-se que, a teor do artigo 1.025 do CPC/2015, é suficiente a mera suscitação da matéria para se obter tal desiderato e não a expressa referência aos dispositivos legais.

Os trechos transcritos demonstram que a Corte de origem enfrentou, de modo claro e fundamentado, as questões suscitadas por NILSON, especialmente quanto a ausência de quitação integral do imóvel e a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ.

Ainda que o julgamento tenha sido contrário a pretensão do autor, houve pronunciamento explícito sobre todos os pontos relevantes, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade.

Conforme reiterada jurisprudência desta Corte:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. PRESUNÇÃO. INEXISTÊNCIA. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos de declaração, se o Tribunal de origem enfrenta a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que sucintamente. A motivação contrária ao interesse da parte não se traduz em ofensa à legislação processual.

[...]

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.686.168/PA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025 – sem destaque no original)

A motivação contrária ao interesse da parte não se confunde com ausência de prestação jurisdicional.

(2) Inaplicabilidade da Súmula 83/STJ

O TRF4 decidiu em conformidade com a orientação consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a aplicação da Súmula 308/STJ pressupõe a quitação integral do preço do imóvel.

A propósito:

*DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO . INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ. 1. [...].6. Dessume-se, destarte, 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.[...].8. Recurso especial conhecido e não provido .*
(REsp: 1.576.164/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 14/5/2019, TERCEIRA TURMA, DJe 23/5/2019 – sem destaque no original)

Desse modo, correta a incidência da Súmula 83/STJ.

(3) e (4) Inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ

A controvérsia foi resolvida com base na interpretação do contrato de promessa de compra e venda e do termo de compromisso celebrado entre as partes, o que atrai a aplicação das Súmulas 5/STJ, segundo a qual *a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*.

Aferir a quitação integral do preço e da validade dos documentos apresentados demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

Não se trata de mera reavaliação jurídica, mas de verdadeira reapreciação das provas produzidas, o que inviabiliza o conhecimento do apelo nobre.

Analisando situação similar, assim pronunciou-se esta Corte:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. PROMESSA . HIPOTECA. AGENTE FINANCIADOR. INEFICÁCIA. SÚMULA N . 308/STJ. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. REEXAME. SÚMULAS N . 5 E 7 /STJ. 1. O enunciado n. 308 da Súmula desta Casa visa a "proteger o adquirente de boa-fé, que cumpriu sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço. Precedentes." (AgInt no AREsp n. 1.581 .978/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2020, DJe de 18/12/2020.) 2. **Conclusão pelas instâncias ordinárias no sentido de que a promitente-compradora estava***

inadimplente com suas obrigações contratuais que não pode ser reexaminada nesta Casa, a teor dos verbetes n. 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça .3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 2.210.917/RS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 2/10/2023, QUARTA TURMA, DJe 5/10/2023 – sem destaque no original)

(5) Súmula 518/STJ

Embora o recurso não se funde diretamente em violação de enunciado sumular, o reconhecimento das alegadas ofensas aos dispositivos legais invocados dependeria da superação dos óbices já apontados, o que não é possível.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Deixo de majorar honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, porque não fixados na origem.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, §2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.885.435 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0093286-0

Número de Origem:
50104974020184047200

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NILSON SISTI

ADVOGADO : RODRIGO AMARAL DA ROCHA - SC045310

AGRAVADO : VITA CONSTRUTORA S.A - MASSA FALIDA

ADVOGADOS : ANDREIA DOTA VIEIRA - SC010863

PEDRO HENRIQUE MACHADO DE ABREU - SC050551

LETICIA BORTOLATO TEIXEIRA - SC062958

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ALEXANDRE BANDEIRA SILVÉRIO - SC010473

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu 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, 03 de novembro de 2025