



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2211570 - RS (2025/0158611-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH - RS018673
AGRAVADO : MIRIAN DOMINGUES MALLMANN
AGRAVADO : CARLOS MALLMANN NETO
AGRAVADO : ISABELA DOMINGUES MALLMANN
AGRAVADO : RODOLFO DOMINGUES MALLMANN
ADVOGADOS : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL - RS012037
RODRIGO MALLMANN LEAL - RS099399
RECORRIDO : MARSIAJ OLIVEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA -
MASSA FALIDA
ADVOGADOS : LUIS CLAUDIO MONTORO MENDES - SP150485
GIULIANO FICAGNA - RS058630
INTERES. : CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL LTDA -
ADMINISTRADOR JUDICIAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVA. NÃO OCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ. IMÓVEL HIPOTECADO. SÚMULA N. 308/STJ. NÃO APLICAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. É inequívoco o prequestionamento quando o tema central do acórdão local é aquele devolvido a esta Corte Superior no recurso especial.
2. A requalificação jurídica de fatos constantes no acórdão de segundo grau não afronta as disposições constantes nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.
3. "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" (REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 27/5/2025).
4. Recurso especial a que se dá provimento.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2211570 - RS (2025/0158611-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH - RS018673
AGRAVADO : MIRIAN DOMINGUES MALLMANN
AGRAVADO : CARLOS MALLMANN NETO
AGRAVADO : ISABELA DOMINGUES MALLMANN
AGRAVADO : RODOLFO DOMINGUES MALLMANN
ADVOGADOS : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL - RS012037
RODRIGO MALLMANN LEAL - RS099399
RECORRIDO : MARSIAJ OLIVEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA -
MASSA FALIDA
ADVOGADOS : LUIS CLAUDIO MONTORO MENDES - SP150485
GIULIANO FICAGNA - RS058630
INTERES. : CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL LTDA -
ADMINISTRADOR JUDICIAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVA. NÃO OCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ. IMÓVEL HIPOTECADO. SÚMULA N. 308/STJ. NÃO APLICAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. É inequívoco o prequestionamento quando o tema central do acórdão local é aquele devolvido a esta Corte Superior no recurso especial.
2. A requalificação jurídica de fatos constantes no acórdão de segundo grau não afronta as disposições constantes nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.
3. "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" (REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 27/5/2025).
4. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. em face de acórdão com a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ.

1. Caso em que os autores pretendem a expedição de alvará para que seja procedida a transferência da propriedade dos boxes comerciais de nº 34 e 48, que

sustentam terem sido adquiridos pelo cônjuge falecido há mais de 25 anos, que não os registrou junto ao Registro de Imóveis competente. Para tanto, acostaram aos autos registros de IPTU e de taxas condominiais pagas referentes a ambos os boxes.

2. Sobreveio sentença de parcial procedência, determinando a transferência da propriedade em favor dos autores apenas com relação ao box de nº 34, pois houve concordância da síndica da massa falida, bem como presente prova mínima da aquisição do bem pelo falecido cônjuge.

3. Os autores apelaram, pretendendo a reforma da sentença para que ambos os pedidos sejam procedentes, com conseqüente transferência da propriedade quanto aos dois boxes. Contudo, em atenção à prova acostada aos autos, tem-se que os recorrentes não se desincumbiram do seu ônus probatório, não apresentando prova mínima acerca da compra do box de nº 48 ou de quitação do seu preço, pelo que tal recurso restou desprovido.

4. O credor fiduciário também interpôs recurso de apelação, requerendo a reforma da sentença para que sejam julgados improcedentes os pedidos, sustentando que, visto haver garantia de hipoteca sobre os boxes, estes não poderiam ser transferidos aos autores antes que quitada a dívida originária. Pretensão afastada em atenção ao entendimento sedimentado pelo e. Superior Tribunal de Justiça por meio da Súmula 308, a saber: 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.

RECURSOS DESPROVIDOS.

Alega-se violação do artigo 1.419 do Código Civil sob o argumento de que a hipoteca firmada entre financiador e financiado é oponível ao promitente comprador de imóvel comercial objeto de financiamento fora do Sistema Financeiro de Habitação.

Pede o provimento do recurso.

Impugnação de Mírian Domingues Mallmann e outros pela ausência de prequestionamento, de incidência dos verbetes n. 5 e 7 da Súmula desta Casa e que não houve a demonstração analítica da divergência jurisprudencial.

É o relatório.

VOTO

Tem razão a instituição financeira.

De início, afirme-se que o prequestionamento é inequívoco quando a questão central devolvida no recurso especial é expressamente decidida no acórdão de segundo grau.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. PREQUESTIONAMENTO INEQUÍVOCO. REGISTRO PÚBLICO. PRESCINDIBILIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. É inequívoco o prequestionamento quando o tema central do acórdão local é aquele devolvido a esta Corte Superior no recurso especial.

2. "O entendimento desta Corte é no sentido de que a efetivação da transferência da titularidade dos direitos dados em garantia ao credor fiduciário ocorre a partir da contratação da cessão de créditos ou de títulos de créditos, estando os bens correlatos excluídos do plano de recuperação judicial do devedor cedente, independentemente de seu registro no Cartório de Títulos e Documentos." (AgInt no AREsp 1552342/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/4/2020, DJe 27/4/2020) 3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 638.252/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 23/5/2025.)

A divergência jurisprudencial, outrossim, a par de ter sido suficientemente demonstrada, o julgamento da causa não esbarra nas disposições dos verbetes n. 5 e 7 da Súmula desta Casa, porquanto os fatos necessários ao deslinde da controvérsia constam expressamente dos provimentos jurisdicionais anteriores, pelo que basta a aplicação do direito à espécie (requalificação jurídica do fato).

Para exame:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. CONTRATO PADRÃO. OBRIGAÇÃO ESTENDIDA AO CESSIONÁRIO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. REINOVAÇÃO 695.911 /STF. NÃO PROVIMENTO.

1. "É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente." REsp 1.569.609/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019) .

2. A requalificação jurídica de fatos constantes no acórdão de segundo grau não afronta as disposições constantes nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.

3. Não se admite a adição de argumentos no agravo interno que não tenham sido levantados nas razões ou contrarrazões ao recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.902.374/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

As agravadas ajuizaram pedido para a outorga de escritura pública e registro para a transferência de bens imóveis que teriam sido adquiridos da massa falida, cuja sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos no seguintes termos, *in verbis*:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por MIRIAN DOMINGUES MALLMANN E OUTROS em face de MASSA FALIDA DE MARSIAJ OLIVEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, a fim de deferir a expedição de alvará autorizando a Síndica a outorgar à parte autora a escritura pública de compra e venda do imóvel matriculado sob o número nº 101.108 do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, referente ao box de

estacionamento comercial nº 34 do Edifício Piazza Navona Flat Service; livre de ônus e independentemente da apresentação das negativas fazendárias Federal e Estadual. Expeça-se mandado de cancelamento do gravame hipotecário existente sobre o imóvel objeto da matrícula supra referida (R.1/101.108 e R.2/101.108), bem como da penhora registrada em face da empresa falida (R.5/101.108), fins de viabilizar a implementação da sentença. Custas pela parte requerente (art. 5º, II, da LRF). Sem honorários, eis que jurisdição voluntária" (e-STJ, fl. 383).

Foram opostos embargos de declaração pela instituição financeira recorrente, que foram rejeitados.

O Tribunal local negou provimento às apelações interpostas pelas autoras e pela casa bancária.

Em relação à apelação da recorrente, concluiu a Corte local que a:

"(...) questão acerca dos efeitos da hipoteca não atingirem o promitente comprador já foi sedimentada pelo e. Superior Tribunal de Justiça por meio da Súmula 308, a saber:

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.

Assim, havendo prova de que os autores efetuaram o pagamento referente à compra do box de nº 34, conforme documento acostado aos autos pela massa falida, não há falar em estes serem atingidos pelos efeitos da hipoteca.

Com relação ao box de nº 48, considerando que a sentença, no ponto, foi improcedente, entendo que desnecessário aprofundar a questão.

Assim, entendo que o presente recurso merece ser desprovido" (e-STJ, fl. 385).

Esta Corte, todavia, tem restringido o espectro de aplicação do entendimento firmado no verbete n. 308 da Súmula desta Casa para as hipóteses em que a hipoteca recai apenas sobre imóvel residencial adquirido pelo Sistema Financeiro de Habitação.

A saber:

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 PROTETATÓRIOS. 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.)

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 n. 2.178.177/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Tendo em vista, portanto, que não se trata de imóveis residenciais, é plenamente eficaz a hipoteca firmada entre agente financeiro, não sendo o caso de aplicação do entendimento firmado no verbete n. 308 da Súmula desta Casa.

Em face do exposto, conheço do recurso especial e a ele dou provimento para julgar improcedentes os pedidos. Sem honorários, diante da ausência de discussão a respeito desde a origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.211.570 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0158611-3

Número de Origem:

50424059820238210001 50842675420208210001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA

ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH - RS018673

AGRAVADO : MIRIAN DOMINGUES MALLMANN

AGRAVADO : CARLOS MALLMANN NETO

AGRAVADO : ISABELA DOMINGUES MALLMANN

AGRAVADO : RODOLFO DOMINGUES MALLMANN

ADVOGADOS : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL - RS012037

RODRIGO MALLMANN LEAL - RS099399

RECORRIDO : MARSIAJ OLIVEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA -
MASSA FALIDA

ADVOGADOS : GIULIANO FICAGNA - RS058630

LUIS CLAUDIO MONTORO MENDES - SP150485

INTERES. : CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL LTDA - ADMINISTRADOR
JUDICIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025