SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2279864 - MT (2026/0020773-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	NELSON FEITOSA JUNIOR - MT008656O
RECORRIDO	:	JOEMI BENEDITO DE ALMEIDA
RECORRIDO	:	ERLI TEREZINHA DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	THOMPSON JOSÉ DE OLIVEIRA - MT011752O
		IVANETE FATIMA DO AMARAL - MT010151O

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. HIPOTECA EM FAVOR DE AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA PERANTE ADQUIRENTE QUE QUITOU O PREÇO. ART. 54 DA LEI 13.097/2015. ART. 22 DA LEI 4.864/1965. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 308 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença de procedência parcial em ação de adjudicação compulsória cumulada com baixa de hipoteca, reconhecendo o domínio dos adquirentes e determinando o cancelamento do gravame registrado em favor de instituição financeira, à luz da Súmula 308/STJ.

2. *Fato relevante*. As instâncias ordinárias reconheceram a quitação integral do preço da unidade pelos adquirentes e a anuência da construtora à adjudicação e à lavratura da escritura definitiva.

3. *As decisões anteriores*. Sentença que declarou o domínio e determinou a baixa da hipoteca; acórdão que negou provimento ao recurso da instituição financeira; embargos de declaração rejeitados.

Documento eletrônico VDA60045852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 4ff51c5d-9fc9-4c6c-869d-3158821a7f9a

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, à luz dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; (ii) saber se a ciência dos adquirentes acerca da hipoteca, considerada a concentração registral do art. 54 da Lei 13.097/2015, afasta a aplicação da Súmula 308/STJ; e (iii) saber se o art. 22 da Lei 4.864/1965 exigia pagamento direto ao agente financeiro pelos adquirentes.

III. Razões de decidir

5. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem enfrentou as questões essenciais, com fundamentação suficiente, não sendo exigido o rebater exaustivo de todos os argumentos (CPC, arts. 489 e 1.022).

6. Aplicação direta da Súmula 308/STJ. A hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro é ineficaz perante o adquirente da unidade que cumpriu o contrato e quitou o preço, preservando-se a boa-fé objetiva e a distribuição dos riscos do empreendimento.

7. A ciência do gravame, por força da publicidade registral e do art. 54 da Lei 13.097/2015, não afasta a boa-fé objetiva nem torna o adquirente garantidor da dívida da incorporadora. O dispositivo não altera a disciplina material da oponibilidade da hipoteca ao adquirente adimplente.

8. Cláusula contratual condicionando a transferência ao desfecho de litígio entre construtora e agente financeiro não impede a adjudicação compulsória após a quitação, nem subordina indefinidamente o direito do adquirente a evento alheio à sua relação contratual.

9. Art. 22 da Lei 4.864/1965 não impõe pagamento direto ao agente financeiro sem cessão válida e comunicação aos adquirentes. Hipoteca e cessão de créditos são garantias distintas; o banco pode exercer créditos cedidos e exigir da construtora o saldo do financiamento, mas não pode opor a garantia sobre unidade quitada.

10. A solução preserva a separação entre o contrato de aquisição (adimplido) e o contrato de financiamento do empreendimento, não havendo supressão do crédito do agente financeiro, apenas a ineficácia da hipoteca perante o adquirente.

11. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência consolidada, o que obsta o conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

Recurso especial não conhecido, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60045852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 4ff51c5d-9fc9-4c6c-869d-3158821a7f9a

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60045852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 4ff51c5d-9fc9-4c6c-869d-3158821a7f9a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2279864 - MT (2026/0020773-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	NELSON FEITOSA JUNIOR - MT008656O
RECORRIDO	:	JOEMI BENEDITO DE ALMEIDA
RECORRIDO	:	ERLI TEREZINHA DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	THOMPSON JOSÉ DE OLIVEIRA - MT011752O
		IVANETE FATIMA DO AMARAL - MT010151O

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. HIPOTECA EM FAVOR DE AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA PERANTE ADQUIRENTE QUE QUITOU O PREÇO. ART. 54 DA LEI 13.097/2015. ART. 22 DA LEI 4.864/1965. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 308 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença de procedência parcial em ação de adjudicação compulsória cumulada com baixa de hipoteca, reconhecendo o domínio dos adquirentes e determinando o cancelamento do gravame registrado em favor de instituição financeira, à luz da Súmula 308/STJ.

2. *Fato relevante*. As instâncias ordinárias reconheceram a quitação integral do preço da unidade pelos adquirentes e a anuência da construtora à adjudicação e à lavratura da escritura definitiva.

3. *As decisões anteriores*. Sentença que declarou o domínio e determinou a baixa da hipoteca; acórdão que negou provimento ao recurso da instituição financeira; embargos de declaração rejeitados.

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, à luz dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; (ii) saber se a ciência dos adquirentes acerca da hipoteca, considerada a concentração registral do art. 54 da Lei 13.097/2015, afasta a aplicação da Súmula 308/STJ; e (iii) saber se o art. 22 da Lei 4.864/1965 exigia pagamento direto ao agente financeiro pelos adquirentes.

III. Razões de decidir

5. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem enfrentou as questões essenciais, com fundamentação suficiente, não sendo exigido o rebater exaustivo de todos os argumentos (CPC, arts. 489 e 1.022).

6. Aplicação direta da Súmula 308/STJ. A hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro é ineficaz perante o adquirente da unidade que cumpriu o contrato e quitou o preço, preservando-se a boa-fé objetiva e a distribuição dos riscos do empreendimento.

7. A ciência do gravame, por força da publicidade registral e do art. 54 da Lei 13.097/2015, não afasta a boa-fé objetiva nem torna o adquirente garantidor da dívida da incorporadora. O dispositivo não altera a disciplina material da oponibilidade da hipoteca ao adquirente adimplente.

8. Cláusula contratual condicionando a transferência ao desfecho de litígio entre construtora e agente financeiro não impede a adjudicação compulsória após a quitação, nem subordina indefinidamente o direito do adquirente a evento alheio à sua relação contratual.

9. Art. 22 da Lei 4.864/1965 não impõe pagamento direto ao agente financeiro sem cessão válida e comunicação aos adquirentes. Hipoteca e cessão de créditos são garantias distintas; o banco pode exercer créditos cedidos e exigir da construtora o saldo do financiamento, mas não pode opor a garantia sobre unidade quitada.

10. A solução preserva a separação entre o contrato de aquisição (adimplido) e o contrato de financiamento do empreendimento, não havendo supressão do crédito do agente financeiro, apenas a ineficácia da hipoteca perante o adquirente.

11. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência consolidada, o que obsta o conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

Recurso especial não conhecido, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 296-298):

> Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA. COMPRA E VENDA QUITADA. CLÁUSULA SUSPENSIVA INEFICAZ PERANTE TERCEIROS DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À LEI 4.864/1965. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame Agravo Interno interposto pelo Banco do Brasil S. A. contra decisão monocrática que manteve sentença de procedência em ação de adjudicação compulsória, reconhecendo o domínio dos autores sobre unidade habitacional quitada junto à construtora, não obstante a existência de hipoteca em favor do banco.II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) se a existência de cláusula contratual de condição suspensiva impede a adjudicação compulsória do imóvel; (ii) se a hipoteca pode ser oposta ao adquirente que tinha ciência de litígio entre o banco e a construtora; (iii) se houve efetiva quitação do imóvel por parte dos autores; e (iv) se há violação do art. 22 da L. 4.864/1965 pela ausência de pagamento ao credor hipotecário. III. Razões de decidir 3. A cláusula suspensiva contratual, ao vincular a transferência da propriedade ao desfecho de litígio judicial entre a construtora e a instituição financeira, não afasta o direito do adquirente de boa-fé que quitou integralmente o preço do imóvel. 4. A jurisprudência consolidada do STJ, por meio da Súmula 308, protege o adquirente de unidade habitacional quitada, impedindo que hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro produza efeitos contra ele. 5. A ciência da existência de demanda judicial entre o banco e a construtora, por si só, não descaracteriza a boa-fé dos adquirentes, especialmente diante da demonstração da quitação e da anuência da construtora à adjudicação. 6. A aplicação do art. 22 da L. 4.864/1965 não se sobrepõe à proteção conferida ao promitente comprador que cumpriu sua obrigação contratual, sendo legítima a adjudicação compulsória nos moldes do art. 1.418 do CC. 7. A própria construtora reconheceu em juízo a quitação do imóvel e não se opôs à transferência da propriedade, o que corrobora a inexistência de inadimplemento contratual por parte dos autores. IV. Dispositivo e tese 8. Agravo Interno desprovido. Tese de julgamento: "1. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia contra o adquirente de boa-fé que quitou integralmente o preço do imóvel, nos termos da Súmula 308 do STJ.2. Cláusula contratual que condiciona a transferência do imóvel ao desfecho de litígio entre construtora e banco não afasta o direito à adjudicação compulsória do promitente comprador adimplente. 3. O pagamento do preço à construtora, com sua anuência à

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

> adjudicação, legitima a transferência da propriedade, mesmo em face de hipoteca registrada em favor de terceiro."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 333-340).

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o Tribunal de origem não teria enfrentado questões relevantes para o julgamento da controvérsia.

No mérito, sustenta a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ, afirmando que a ciência inequívoca dos adquirentes acerca da hipoteca registrada na matrícula do imóvel afastaria a sua boa-fé, especialmente após a entrada em vigor do art. 54 da Lei n. 13.097/2015.

Aponta, ainda, ofensa ao art. 22 da Lei n. 4.864/1965, defendendo que os pagamentos realizados pelos adquirentes deveriam ter sido direcionados à instituição financeira, na qualidade de credora hipotecária.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 370-379), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 380-386).

O agravo foi conhecido para determinar a sua conversão em recurso especial (fl. 455).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso especial proveniente de ação de adjudicação compulsória cumulada com pedido de baixa de gravame hipotecário, ajuizada por adquirentes de unidade imobiliária contra a construtora e o Banco do Brasil S.A.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar o domínio dos autores sobre o imóvel e determinar o cancelamento da hipoteca. Interposto recurso pela instituição financeira, o Tribunal local negou-lhe provimento, aplicando a Súmula 308/STJ, diante da quitação integral do preço e da anuência da construtora à transferência do bem.

A questão em discussão consiste em definir: **(a)** se houve negativa de prestação jurisdicional; **(b)** se a ciência dos adquirentes acerca da hipoteca registrada, à luz do art. 54 da Lei n. 13.097/2015, afasta a aplicação da Súmula 308/STJ; e **(c)** se o art. 22 da Lei n. 4.864/1965 exigia que os pagamentos fossem realizados diretamente ao agente financeiro.

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

O recurso não merece prosperar.

De início, não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.

A negativa de prestação jurisdicional somente se configura quando o órgão julgador, embora devidamente provocado, deixa de se manifestar sobre questão relevante e potencialmente capaz de alterar a conclusão adotada. Não é essa, contudo, a situação dos autos.

O Tribunal de origem examinou as questões essenciais à solução da controvérsia. Ao julgar o recurso interposto pela instituição financeira, pronunciou-se expressamente sobre: a) a cláusula contratual que condicionava a transferência do imóvel ao desfecho da demanda entre a construtora e o banco; b) a alegada ciência dos adquirentes acerca do litígio e da hipoteca; c) a comprovação da quitação integral do preço; d) a anuência da construtora à adjudicação; e e) a aplicação do art. 22 da Lei n. 4.864/1965.

A Corte estadual assentou que a cláusula suspensiva não seria suficiente para afastar a incidência da Súmula 308/STJ, pois os adquirentes não poderiam permanecer indefinidamente privados da propriedade em razão de controvérsia estabelecida exclusivamente entre a construtora e a instituição financeira.

Consignou, ainda, que o pagamento integral do preço foi reconhecido pela própria construtora, que concordou com a adjudicação e autorizou a lavratura da escritura definitiva.

No julgamento dos embargos de declaração, o Tribunal local enfrentou especificamente a alegação de que a ciência da hipoteca afastaria a boa-fé dos adquirentes. Concluiu que o conhecimento do gravame não seria, por si só, suficiente para descaracterizar a boa-fé, diante do cumprimento integral do contrato de aquisição e da anuência expressa da construtora à transferência do imóvel.

Houve, portanto, efetiva prestação jurisdicional, embora em sentido contrário à pretensão da recorrente.

O dever de fundamentação não impõe ao julgador a obrigação de rebater, individualmente e com a extensão pretendida pela parte, todos os argumentos deduzidos no processo. Exige-se o enfrentamento das questões relevantes à formação do convencimento, com a indicação das razões jurídicas que sustentam a conclusão, providência devidamente observada no caso. A jurisprudência desta Corte igualmente distingue a ausência de fundamentação da mera irresignação da parte com o resultado do julgamento.

Afasta-se, assim, a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

No mérito, a controvérsia consiste em definir se a hipoteca constituída pela construtora em favor da instituição financeira, para garantia do financiamento do empreendimento imobiliário, pode produzir efeitos perante os adquirentes que quitaram integralmente o preço da unidade autônoma.

Assim dispõe 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.

O enunciado não proclama a inexistência da hipoteca, nem extingue o crédito da instituição financeira contra a incorporadora. Estabelece, precisamente, a ineficácia relativa da garantia hipotecária perante o adquirente da unidade imobiliária.

Permanece íntegra a relação obrigacional estabelecida entre a construtora e o agente financeiro. O que se impede é que a unidade adquirida e quitada pelo promitente comprador responda por dívida contraída exclusivamente pela incorporadora para viabilizar o empreendimento.

Essa orientação decorre da distribuição dos riscos próprios da atividade de incorporação e financiamento imobiliário.

O adquirente obriga-se a pagar o preço convencionado no contrato de aquisição; a construtora, por sua vez, responde pelo financiamento que contratou e pela liberação dos gravames incidentes sobre as unidades comercializadas. Não se mostra juridicamente admissível transferir ao comprador adimplente as consequências do inadimplemento da incorporadora perante o agente financeiro.

A Súmula 308/STJ traduz, nesse contexto, aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca. Sua finalidade é proteger o adquirente que cumpriu o contrato e quitou o preço, preservando a legítima expectativa de que a construtora também cumpriria as obrigações assumidas perante o financiador e entregaria o bem livre de ônus.

Essa compreensão foi expressamente desenvolvida pela Terceira Turma no julgamento do REsp n. 1.576.164/DF. Confira-se a ementa desse julgado:

> 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. Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a manutenção de registro de imóvel

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

> em nome da autora, bem como a baixa da alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro.
> 2. Ação ajuizada em 12/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/09/2016. Julgamento: CPC/73.
> 3. O propósito recursal é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante a adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ.
> 4. De acordo com 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.
> 5. A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, o que se verifica, por meio da análise contextualizada do enunciado, é que ele traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca.
> 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.
> 7. Para tanto, partindo-se da conclusão acerca do real propósito da orientação firmada por esta Corte - e que deu origem ao enunciado sumular em questão -, tem-se que as diferenças estabelecidas entre a figura da hipoteca e a da alienação fiduciária não são suficientes a afastar a sua aplicação nessa última hipótese, admitindo-se, via de consequência, a sua aplicação por analogia.
> 8. Recurso especial conhecido e não provido.
> (REsp n. 1.576.164/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, DJe de 23/5/2019.)

No caso concreto, o Tribunal de origem estabeleceu como premissas fáticas que os adquirentes pagaram integralmente o preço ajustado, que a construtora confirmou a quitação e que não se opôs à adjudicação compulsória, tendo fornecido autorização para a escrituração do imóvel.

Partindo dessas premissas, a conclusão de que a hipoteca não pode ser oposta aos recorridos constitui aplicação direta da Súmula 308/STJ.

A alegação de que a ciência prévia do gravame afastaria necessariamente a boa-fé dos adquirentes não modifica essa conclusão.

A boa-fé objetiva tutelada pelo enunciado de súmula não se reduz ao estado psicológico de desconhecimento da existência formal da hipoteca. Ela se revela,

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

sobretudo, no comportamento contratual das partes e na confiança legitimamente depositada pelo adquirente no regular cumprimento do empreendimento.

A publicidade registral torna cognoscível a existência do gravame, mas não converte o comprador em devedor ou garantidor da obrigação assumida pela construtora. Tampouco significa que o adquirente, ao celebrar ou receber a cessão do contrato de aquisição, tenha concordado em sujeitar definitivamente a unidade à dívida da incorporadora.

A própria redação da Súmula 308/STJ esclarece que a hipoteca é ineficaz perante o adquirente independentemente de ter sido constituída antes ou depois da promessa de compra e venda. A anterioridade do registro, portanto, não constitui, isoladamente, elemento suficiente para afastar o entendimento sumulado.

Seria necessário, para solução diversa, que as instâncias ordinárias tivessem reconhecido circunstâncias concretas incompatíveis com a boa-fé, como fraude, conluio, simulação ou participação dos adquirentes no inadimplemento da construtora. Nada disso, entretanto, foi assentado no acórdão recorrido. Ao contrário, o Tribunal local reconheceu a regularidade do negócio, o pagamento integral do preço e a concordância da própria alienante com a transferência da propriedade.

Também não prospera a tese fundada no art. 54 da Lei n. 13.097/2015.

O referido dispositivo concretiza o princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária. Em linhas gerais, estabelece que determinados atos jurídicos precedentes somente poderão ser opostos ao terceiro adquirente quando registrados ou averbados na matrícula do imóvel. Seu objetivo central é permitir que o adquirente confie nas informações constantes do registro, dispensando-o da investigação de situações jurídicas que não tenham recebido publicidade registral.

A norma, contudo, não dispõe que todo ônus constante da matrícula será necessariamente eficaz contra qualquer terceiro, independentemente da disciplina material aplicável. Há diferença entre a existência e a publicidade do direito real, de um lado, e a sua oponibilidade em determinada relação jurídica, de outro.

No presente caso, não se discute se a hipoteca existia ou se estava regularmente publicizada. Discute-se se esse gravame, constituído entre a construtora e a instituição financeira para garantia do empreendimento, pode atingir a unidade quitada pelo adquirente.

Essa questão é resolvida pela regra específica consolidada na Súmula 308/STJ: embora existente e registrada, a hipoteca não produz efeitos perante o adquirente da unidade imobiliária que cumpriu o contrato de aquisição.

O art. 54 da Lei n. 13.097/2015 não contém disposição que atribua ao adquirente a dívida da incorporadora, nem estabelece exceção à ineficácia da hipoteca

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

reconhecida pela jurisprudência desta Corte. O princípio da concentração registral não transforma a publicidade do gravame em mecanismo de transferência dos riscos do financiamento ao consumidor.

Em outros termos, a concentração dos atos na matrícula permite ao terceiro conhecer a situação registral do imóvel, mas não altera a natureza da obrigação garantida nem amplia subjetivamente a responsabilidade pelo débito. O registro da hipoteca não faz com que o adquirente passe a integrar a relação contratual celebrada entre a construtora e o banco.

A cláusula que condicionava a transferência do imóvel ao encerramento da demanda judicial entre a construtora e a instituição financeira igualmente não conduz à reforma do acórdão.

Conforme reconhecido pelo Tribunal de origem, a estipulação não tem aptidão para tornar os compradores responsáveis pelo resultado de litígio do qual não participaram. Interpretá-la como impedimento absoluto à adjudicação, mesmo após a quitação integral do preço, significaria subordinar indefinidamente o direito dos adquirentes a evento situado exclusivamente na esfera jurídica da construtora e do agente financeiro.

A cláusula pode disciplinar as obrigações internas da construtora e o momento em que ela se comprometeu a apresentar a documentação necessária à escritura. Não pode, entretanto, conferir eficácia contra os adquirentes a uma hipoteca que, segundo a Súmula 308/STJ, não lhes é oponível.

A obrigação da construtora de solucionar o litígio e liberar a unidade não se converte em condição capaz de afastar o direito dos adquirentes adimplentes. Admitir o contrário equivaleria a fazer com que o descumprimento da alienante beneficiasse a própria devedora e o seu credor, em prejuízo daqueles que cumpriram integralmente a prestação que lhes incumbia.

Quanto à alegada violação do art. 22 da Lei n. 4.864/1965, a pretensão recursal também não merece acolhimento.

O dispositivo estabelece que os créditos concedidos para o financiamento do empreendimento poderão ser garantidos mediante caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais. Não há, portanto, sub-rogação automática do agente financeiro em todos os créditos da construtora pelo simples fato de ter sido constituída uma hipoteca sobre o empreendimento.

A hipoteca sobre o imóvel e a cessão dos créditos derivados dos contratos de compra e venda constituem garantias juridicamente distintas.

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

Na cessão parcial, a própria lei condiciona a exigência direta do pagamento pelo agente financeiro à comunicação ao adquirente. Na cessão fiduciária, o exercício direto dos direitos creditórios pelo banco, em caso de inadimplemento da construtora, também pressupõe comunicação aos compradores, além da observância das formalidades previstas na legislação.

A interpretação conferida por esta Corte ao art. 22 foi explicitada no REsp n. 1.601.575/PR. Naquele julgamento, reconheceu-se que o agente financeiro pode, mediante cessão fiduciária, sub-rogar-se no direito de receber os valores ainda devidos pelo promitente comprador à incorporadora. O precedente distingue, portanto, a ineficácia da hipoteca perante o adquirente da possibilidade de o banco receber créditos efetivamente cedidos e ainda pendentes de pagamento.

A situação estabelecida no acórdão recorrido é diversa.

As instâncias ordinárias reconheceram que o preço já havia sido integralmente pago à construtora, que confirmou a quitação e autorizou a transferência da unidade. Não foi fixada, no acórdão recorrido, a existência de saldo do preço ainda devido pelos adquirentes, tampouco se assentou que eles teriam sido regularmente comunicados para passar a efetuar as prestações diretamente ao agente financeiro.

Não se pode extrair do art. 22 da Lei n. 4.864/1965 uma regra segundo a qual todo comprador de unidade integrante de empreendimento financiado deva, independentemente da constituição e da comunicação da cessão dos créditos, pagar o preço diretamente ao banco.

A norma permite ao agente financeiro apropriar-se dos créditos da incorporadora nos termos e nas condições da garantia constituída. Não autoriza, porém, que a dívida própria da construtora seja transferida aos adquirentes, nem que estes sejam compelidos a pagar novamente valores já satisfeitos segundo o contrato reconhecido pela alienante.

O art. 22 disciplina a titularidade e a cobrança dos créditos decorrentes da alienação das unidades. A Súmula 308/STJ, por sua vez, disciplina a eficácia da hipoteca perante os adquirentes. Os institutos atuam em planos distintos e não são incompatíveis.

O banco pode exercer os direitos creditórios que lhe tenham sido validamente cedidos, observados os requisitos legais, e pode exigir da construtora o saldo remanescente do financiamento. O que não pode é fazer recair sobre a unidade quitada a garantia de dívida da incorporadora, em contrariedade ao entendimento sumulado.

Também não há falar em supressão do crédito da instituição financeira. A baixa do gravame em relação à unidade adquirida não extingue o crédito do banco contra a construtora, nem impede o exercício das garantias e pretensões cabíveis em face da

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

devedora. Limita-se a impedir que o patrimônio do adquirente adimplente responda por obrigação que não contraiu.

A solução adotada pelo Tribunal de origem preserva, portanto, a adequada separação entre as duas relações jurídicas existentes: de um lado, o contrato de aquisição celebrado pelos compradores com a construtora; de outro, o contrato de financiamento celebrado entre a construtora e a instituição financeira.

O inadimplemento verificado na segunda relação não pode desfazer os efeitos do adimplemento integral ocorrido na primeira.

Desse modo, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, incide o óbice da Súmula 83/STJ, aplicável também aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59651352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:16
Código de Controle do Documento: d8b767aa-585d-4da0-83fa-de90fdecbf5b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.279.864 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0020773-1

Número de Origem:
10226201420228110041

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	: NELSON FEITOSA JUNIOR - MT008656O
RECORRIDO	: JOEMI BENEDITO DE ALMEIDA
RECORRIDO	: ERLI TEREZINHA DE ALMEIDA
ADVOGADOS	: THOMPSON JOSÉ DE OLIVEIRA - MT011752O
	IVANETE FATIMA DO AMARAL - MT010151O

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021098 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:27
Código de Controle do Documento: bf10d816-2d3e-4cb3-8549-c0ade6839797