SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3195129 - RS (2026/0082800-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA
AGRAVANTE	:	ZULEICA BAHIA SALDANHA
ADVOGADOS	:	AFONSO LICORIO FROHLICH- RS014681
		SIMAO PEDRO FROEHLICH- RS032989
		ZULEICA BAHIA SALDANHA- RS026219
		AFONSO VINÍCIO KIRSCHNER FRÖHLICH- RS121298
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	RICARDO LOPES GODOY- MS014422
AGRAVADO	:	NT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JONAS ROBERTO WENTZ- RS049387
		JOSE PAULO DORNELES JAPUR- RS077320
		MAURÍCIO BRANDELLI PERUZZO- RS074939
		RAFAEL BRIZOLA MARQUES- RS076787
		AFONSO BARBOSA RIBEIRO NETO- RS087151
		LUIZ RENATO BARRETO GOMES- PR066131

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DESCONSTITUTIVA DE ÔNUS HIPOTECÁRIO C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO

1. Ação declaratória desconstitutiva de ônus hipotecário c/c compensação por danos morais.
2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Julgado da Corte Especial.
3. 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.
4. Agravo interno desprovido.

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

Documento eletrônico VDA59409642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2026 16:15:44
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: fd2426b7-9a60-4ff8-85ca-0db5e9e9a1f1

18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA59409642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2026 16:15:44
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: fd2426b7-9a60-4ff8-85ca-0db5e9e9a1f1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3195129 - RS (2026/0082800-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA
AGRAVANTE	:	ZULEICA BAHIA SALDANHA
ADVOGADOS	:	AFONSO LICORIO FROHLICH- RS014681
		SIMAO PEDRO FROEHLICH- RS032989
		ZULEICA BAHIA SALDANHA- RS026219
		AFONSO VINÍCIO KIRSCHNER FRÖHLICH- RS121298
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	RICARDO LOPES GODOY- MS014422
AGRAVADO	:	NT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JONAS ROBERTO WENTZ- RS049387
		JOSE PAULO DORNELES JAPUR- RS077320
		MAURÍCIO BRANDELLI PERUZZO- RS074939
		RAFAEL BRIZOLA MARQUES- RS076787
		AFONSO BARBOSA RIBEIRO NETO- RS087151
		LUIZ RENATO BARRETO GOMES- PR066131

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DESCONSTITUTIVA DE ÔNUS HIPOTECÁRIO C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO

1. Ação declaratória desconstitutiva de ônus hipotecário c/c compensação por danos morais.
2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Julgado da Corte Especial.
3. 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.
4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA, ZULEICA BAHIA SALDANHA, contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA57818211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/06/2026 18:18:34
Código de Controle do Documento: b451b380-04cb-406f-8cff-f310210a1e52

Ação: declaratória desconstitutiva de ônus hipotecário c/c compensação por danos morais, ajuizada por ZULEICA BAHIA SALDANHA e MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA, em face de TERRA ENGENHARIA LTDA (ATUAL NT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP), BANCO DO BRASIL SA e JULIANA RICHTER, na qual requer o cancelamento da hipoteca sobre a sala comercial nº 203 e a compensação por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) condenar a requerida NT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ao pagamento de compensação por danos morais no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais); ii) julgar improcedentes os pedidos em face do exigido BANCO DO BRASIL SA.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA e ZULEICA BAHIA SALDANHA, nos termos do seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DESCONSTITUTIVA DE ÔNUS HIPOTECÁRIO CUMULADA COM PEDIDO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. HIPOTECA CONSTITUÍDA POR CONSTRUTORA PERANTE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. IMÓVEL COMERCIAL. SÚMULA 308/STJ. INAPLICABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.
> 1. A desconstituição de ônus hipotecário, com o objetivo de viabilizar o registro do imóvel, exige, necessariamente, a intervenção do agente financeiro, visto que o beneficiário da hipoteca apresentada pela construtora sobre bem adquiridos posteriormente por terceiros.
> 2. Nos termos da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia presente nos adquirentes do imóvel".
> 3. Contudo, a respeito da aplicabilidade da referida Súmula à aquisição de imóveis comerciais, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que esta "não se aplica à aquisição de imóveis comerciais, sendo restrita aos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH)".
> 4. Portanto, a instituição financeira, titular do ônus real de garantia, possui direito à manutenção do gravador, ainda que o terceiro tenha adquirido o imóvel de boa-fé, cabendo a este tão somente o direito de regresso em face da construtora responsável pela instituição da hipoteca.
> APELAÇÃO DESPROVIDA. (e-STJ fl. 534)

Embargos de Declaração: opostos por MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA e ZULEICA BAHIA SALDANHA, foram rejeitados.

Recurso especial: alegação de violação dos arts. 186, 884, 927, 1.228, 1.417 e 1.418 do CC, 489, § 1º, III, e 1.022, I e II do CPC, e 22, caput e § 1º, e 23, § 1º, da Lei 4.684/1965, bem como dissídio jurisprudencial. Além da negativa de prestação jurisdicional, afirma que o direito real aquisitivo do promitente comprador que quitou o preço exigindo a ineficácia da hipoteca independe da destinação comercial do imóvel. Aduz que os adquirentes de boa-fé não podem responder pelas dívidas da construtora e que a manutenção do gravame viola os

Documento eletrônico VDA57818211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/06/2026 18:18:34
Código de Controle do Documento: b451b380-04cb-406f-8cff-f310210a1e52

atributos da propriedade. Argumenta que, na incorporação financiada, a garantia recai sobre os créditos dos contratos individuais, não sobre o imóvel já quitado, nos termos da legislação específica. Assevera que a Súmula 308/STJ protege o adquirente de boa-fé, inclusive em imóveis não residentes, e que a conclusão significativa acarreta enriquecimento ilícito e responsabilização indevida.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em virtude de não se verificar a ofensa aos arts. 1022 e 489 do CPC, uma vez que fundamentado e claro o acórdão recorrido, e em razão da incidência da Súmula 568/STJ a respeito da inaplicabilidade da Súmula 308/STJ aos imóveis de uso comercial.

Agravo interno: o agravante alega que há divergência na jurisprudência do STJ sobre o tema, apontando o Resp 1.886.415/PR.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da preclusão

1. A decisão agravada conheceu do agravo, para negar provimento ao recurso especial interposto pela parte agravante em razão da:

i) não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional (ofensa aos arts. 1022 e 489 do CPC); e

ii) incidência da Súmula 568/STJ a respeito da inaplicabilidade da Súmula 308/STJ.

2. Inicialmente, em relação à negativa de prestação jurisdicional, a parte agravante não sustenta a reforma do julgado, tendo concentrado a argumentação de seu recurso tão somente na questão de mérito, acarretando a preclusão quanto a este óbice. Nesse sentido: EREsp 1.424.404/SP (Corte Especial, DJe 17/11/2021).

3. Dessa forma, passe-se à análise da questão remanescente constante na decisão agravada.

II. Da inaplicabilidade da Súmula 308/STJ

4. A Corte de origem, ao julgar o recurso da parte ora agravante, concluiu o seguinte (e-STJ fls. 531/532):

> A respeito da constituição de hipoteca firmada pela construtora perante a instituição financeira para fins de financiamento de empreendimento imobiliário, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 308, fixou o seguinte entendimento:

Documento eletrônico VDA57818211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/06/2026 18:18:34
Código de Controle do Documento: b451b380-04cb-406f-8cff-f310210a1e52

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.

Todavia, a respeito da aplicabilidade da referida Súmula à aquisição de imóveis comerciais, colaciono os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça:

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.)- (grifei)

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 Financeira 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 R Esp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, D Je de 6/11/2019.)- (grifei)

Portanto, a instituição financeira, titular do ônus real de garantia, possui direito à manutenção do gravame, ainda que o terceiro tenha adquirido o imóvel de boa-fé, cabendo a este tão somente o direito de regresso em face da construtora responsável pela instituição da hipoteca.

5. Da leitura dos trechos acima, verifica-se a decisão proferida pelo Tribunal local não destoa jurisprudência do STJ que é no sentido de Súmula

Documento eletrônico VDA57818211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/06/2026 18:18:34
Código de Controle do Documento: b451b380-04cb-406f-8cff-f310210a1e52

308/STJ, que dispõe sobre a ineficácia da hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro perante os adquirentes de imóveis aplica-se exclusivamente às hipotecas que recaem sobre imóveis residenciais, sendo inaplicável a imóveis comerciais. Nesse sentido: REsp n. 1.950.028/GO, 4ª Turma, DJEN de 12/2/2026 e AgInt no REsp n. 2.181.334/RS, 3ª Turma, DJEN de 18/12/2025.

6. Assim, a despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA57818211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/06/2026 18:18:34
Código de Controle do Documento: b451b380-04cb-406f-8cff-f310210a1e52

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.195.129 / RS

Número Registro: 2026/0082800-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50000315520198210018

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA
AGRAVANTE	: ZULEICA BAHIA SALDANHA
ADVOGADOS	: AFONSO LICORIO FROHLICH - RS014681
	SIMAO PEDRO FROEHLICH - RS032989
	ZULEICA BAHIA SALDANHA - RS026219
	AFONSO VINÍCIO KIRSCHNER FRÖHLICH - RS121298
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	: RICARDO LOPES GODOY - MS014422
AGRAVADO	: NT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: JONAS ROBERTO WENTZ - RS049387
	JOSE PAULO DORNELES JAPUR - RS077320
	MAURÍCIO BRANDELLI PERUZZO - RS074939
	RAFAEL BRIZOLA MARQUES - RS076787
	AFONSO BARBOSA RIBEIRO NETO - RS087151
	LUIZ RENATO BARRETO GOMES - PR066131

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA BEATRIZ BAHIA SALDANHA

Documento eletrônico VDA59390578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:45:12
Código de Controle do Documento: 991518b1-93ee-42eb-80ae-6173a0a73183

AGRAVANTE : ZULEICA BAHIA SALDANHA
ADVOGADOS : AFONSO LICORIO FROHLICH - RS014681
SIMAO PEDRO FROEHLICH - RS032989
ZULEICA BAHIA SALDANHA - RS026219
AFONSO VINÍCIO KIRSCHNER FRÖHLICH - RS121298
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : RICARDO LOPES GODOY - MS014422
AGRAVADO : NT NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JONAS ROBERTO WENTZ - RS049387
JOSE PAULO DORNELES JAPUR - RS077320
MAURÍCIO BRANDELLI PERUZZO - RS074939
RAFAEL BRIZOLA MARQUES - RS076787
AFONSO BARBOSA RIBEIRO NETO - RS087151
LUIZ RENATO BARRETO GOMES - PR066131

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59390578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:45:12
Código de Controle do Documento: 991518b1-93ee-42eb-80ae-6173a0a73183