SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3278863 - RO (2026/0211978-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	JAIR FREDI - ESPÓLIO
REPR. POR	:	ANDREIA CRISTINA FREDI RODRIGUES - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	ALEXANDRE HENRIQUES RODRIGUES - RO003840
AGRAVADO	:	BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO	:	GUILHERME DA COSTA FERREIRA PIGNANELI - RO005546

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por incidência da Súmula n. 83 do STJ e por deficiência do cotejo analítico exigido pelo art. 255, § 1º, do RISTJ, mantendo-se o acórdão do Tribunal de Justiça de Rondônia.

2. A controvérsia envolve ação ordinária que pretende compelir credor fiduciário a anuir na cessão de direitos hereditários de imóveis gravados com alienação fiduciária, para lavratura de escritura pública de inventário.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, fixando honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, assentando a necessidade de anuência expressa do credor fiduciário e a impossibilidade de compelir a instituição financeira, majorando os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA61051588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:43:09
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: d8d10f4b-4ce9-40b8-a575-a7b9f0b2bc6b

5. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 29 da Lei n. 9.514/1997 ao não se impor ao credor fiduciário a anuência na cessão dos direitos, e se há divergência jurisprudencial suficiente para o conhecimento do recurso pela alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à exigência de anuência expressa do credor fiduciário para a cessão dos direitos do fiduciante, relativamente à alegada violação do art. 29 da Lei n. 9.514/1997.

7. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque, na espécie, a incidência de óbice sumular pela alínea a impede o processamento do especial pela alínea c sobre a mesma questão jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido adota entendimento em harmonia com esta Corte Superior. 2. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer se incide óbice sumular pela alínea *a* do art. 105, III, da CF sobre a mesma questão jurídica."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 29; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025; STJ, REsp n. 1.483.058/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/5/2026; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA61051588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:43:09
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: d8d10f4b-4ce9-40b8-a575-a7b9f0b2bc6b

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA61051588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:43:09
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: d8d10f4b-4ce9-40b8-a575-a7b9f0b2bc6b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3278863 - RO (2026/0211978-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	JAIR FREDI - ESPÓLIO
REPR. POR	:	ANDREIA CRISTINA FREDI RODRIGUES - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	ALEXANDRE HENRIQUES RODRIGUES - RO003840
AGRAVADO	:	BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO	:	GUILHERME DA COSTA FERREIRA PIGNANELI - RO005546

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por incidência da Súmula n. 83 do STJ e por deficiência do cotejo analítico exigido pelo art. 255, § 1º, do RISTJ, mantendo-se o acórdão do Tribunal de Justiça de Rondônia.

2. A controvérsia envolve ação ordinária que pretende compelir credor fiduciário a anuir na cessão de direitos hereditários de imóveis gravados com alienação fiduciária, para lavratura de escritura pública de inventário.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, fixando honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, assentando a necessidade de anuência expressa do credor fiduciário e a impossibilidade de compelir a instituição financeira, majorando os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

5. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 29 da Lei n. 9.514/1997 ao não se impor ao credor fiduciário a anuência na cessão dos direitos, e se há divergência jurisprudencial suficiente para o conhecimento do recurso pela alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à exigência de anuência expressa do credor fiduciário para a cessão dos direitos do fiduciante, relativamente à alegada violação do art. 29 da Lei n. 9.514/1997.

7. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque, na espécie, a incidência de óbice sumular pela alínea a impede o processamento do especial pela alínea c sobre a mesma questão jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido adota entendimento em harmonia com esta Corte Superior. 2. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer se incide óbice sumular pela alínea *a* do art. 105, III, da CF sobre a mesma questão jurídica."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 29; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025; STJ, REsp n. 1.483.058/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/5/2026; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ESPÓLIO DE JAIR FREDI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto à violação do art. 29, *caput*, da Lei n. 9.514/1997, e por ausência de cotejo analítico exigido pelo art. 255, § 1º, do RISTJ (fls. 378-381).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

Contraminuta às fls. 407-417.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Rondônia em apelação cível nos autos de ação ordinária. O julgado foi assim ementado (fl. 257):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE IMÓVEIS GRAVADOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE DE COMPELIR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RECURSO DESPROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Apelação cível interposta por espólio contra sentença que julgou improcedente ação ordinária proposta em face de instituição financeira, na qual se pleiteava a anuência para cessão de direitos hereditários sobre imóveis gravados com alienação fiduciária dada em garantia. 2. Pedido voltado a consolidar em nome de coproprietário e codevedor a totalidade dos direitos e obrigações oriundos do contrato de alienação fiduciária. Sentença recorrida fundamentada na ausência de comprovação da capacidade financeira do cessionário para assumir integralmente a dívida.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a contestação intempestiva implica revelia com efeitos automáticos de procedência; e (ii) saber se é possível compelir o credor fiduciário a anuir na cessão de direitos hereditários sobre imóveis objeto de alienação fiduciária, em favor de coproprietário e codevedor.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 4. A revelia não implica automática procedência dos pedidos, pois a presunção de veracidade é relativa, cabendo ao juiz a análise das provas (CPC, art. 344). 5. O art. 29 da Lei nº 9.514/1997 exige anuência expressa do credor fiduciário para a validade da cessão de direitos aquisitivos decorrentes da alienação fiduciária. 6. Não cabe ao Poder Judiciário compelir instituição financeira a anuir, sob pena de violação da autonomia privada e do equilíbrio contratual. 7. Precedentes dos tribunais confirmam a indispensabilidade da anuência do credor fiduciário. Distinção da jurisprudência do STJ sobre penhora de direitos aquisitivos, que se aplica apenas a hipóteses de execução judicial. 8. Ausência de manifestação formal do cessionário agrava a inviabilidade do pleito.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 9. Apelação cível conhecida e desprovida.
> Tese de julgamento: 1. A revelia não implica automática procedência dos pedidos, sendo a presunção relativa e sujeita à análise das provas. 2. A cessão de direitos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária depende de anuência expressa do credor fiduciário, não podendo o Judiciário compelir a instituição financeira a concordar com a cessão, ainda que em favor de coproprietário e codevedor.
> Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 2º, 85, § 11, e 344; Lei nº 9.514/1997, art. 29.
> Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.588.993/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 26.10.2020; TJ-MG, AI 1.701.517-42.2023.8.13.0000, Rel. Des.

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

Francisco Ricardo Sales Costa, 4ª Câmara Cível, j. 20.10.2023; TJ-RS, AC 5000095-23.2019.8.21.0032, Rel. Des. Eduardo João Lima Costa, 19ª Câmara Cível, j. 02.06.2021.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 279):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE IMÓVEL ALIENADO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. EMBARGOS REJEITADOS.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Embargos de declaração interpostos contra acórdão que, por unanimidade, negou provimento a recurso de apelação, mantendo sentença que rejeitara pedido de compelir instituição financeira a anuir na cessão de direitos hereditários sobre imóvel objeto de alienação fiduciária em favor de um dos herdeiros e codevedores. O embargante sustenta a existência de contradição quanto à aplicação da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre penhora dos direitos do fiduciante sem anuência do credor e omissão quanto à anuência do codevedor e ao pagamento das parcelas após o falecimento do devedor original.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 1. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em contradição ao afastar o entendimento do STJ que admite a penhora dos direitos do devedor fiduciante sem anuência do credor; (ii) determinar se houve omissão quanto à manifestação de vontade do codevedor para assumir integralmente as obrigações contratuais e quanto ao adimplemento continuado do débito.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 1. Os embargos de declaração têm função restrita de sanar omissão, obscuridade, contradição ou erro material, conforme o art. 1.022 do Código de Processo Civil, não servindo como instrumento de reexame do mérito.
> 2. O acórdão embargado apreciou de forma expressa a necessidade de anuência do credor fiduciário, aplicando o art. 29 da Lei nº 9.514/1997, que condiciona a cessão dos direitos do fiduciante à anuência expressa do credor, prerrogativa destinada à proteção da segurança jurídica e da higidez do contrato.
> 3. A jurisprudência do STJ que dispensa a anuência do credor para fins de penhora dos direitos do fiduciante refere-se exclusivamente a hipóteses de execução judicial, não se estendendo à substituição voluntária de partes no contrato de alienação fiduciária.
> 4. O acórdão também examinou a ausência de manifestação expressa do codevedor beneficiário da cessão pretendida, concluindo inexistirem elementos que comprovem sua anuência válida ou capacidade para assumir integralmente as obrigações contratuais.
> 5. A insurgência do embargante traduz mero inconformismo com o resultado do julgamento, sem a configuração de qualquer vício sanável na via eleita.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 1. Embargos de declaração rejeitados.

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

Tese de julgamento : 1. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito nem ao reexame da prova quando ausentes os vícios previstos no art. 1.022 do CPC.
2. A cessão dos direitos do fiduciante sobre bem alienado fiduciariamente exige anuência expressa do credor fiduciário, conforme o art. 29 da Lei nº 9.514/1997.
3. O entendimento do STJ que dispensa a anuência do credor na penhora dos direitos do fiduciante aplica-se exclusivamente às hipóteses de execução judicial, não abrangendo substituição voluntária de partes no contrato.
Dispositivos relevantes citados : CPC, art. 1.022; Lei nº 9.514/1997, art. 29.
Jurisprudência relevante citada : STJ, REsp nº 1.447.815/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 19.05.2015.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do artigo 29 da Lei n. 9.514/1997, porque o Tribunal teria conferido ao credor fiduciário poder de veto absoluto à cessão de direitos hereditários pretendida, embora o pretenso cessionário já seja coproprietário e codevedor do imóvel e não haja aumento de risco da garantia.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que "a cessão de direitos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária depende de anuência expressa do credor fiduciário, divergiu do entendimento de acórdãos do TJDFT, TJPR, TJSP, TJMG e do STJ.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a anuência judicial à lavratura da escritura pública de inventário extrajudicial, permitindo a cessão dos direitos hereditários e a assunção integral das obrigações pelo codevedor, com inversão da sucumbência e majoração dos honorários (fls. 289-315).

Contrarrazões às fls. 364-372.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

A controvérsia diz respeito a ação ordinária em que a parte autora pleiteou compelir o credor fiduciário a anuir à cessão de direitos hereditários sobre imóveis gravados com alienação fiduciária em garantia, em favor de coproprietário e codevedor, para lavratura de escritura pública de inventário. O valor da causa foi fixado em R$ 1.412,00 (fl. 12).

O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da causa (fls. 205-214).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, assentando a necessidade da anuência do credor fiduciário, a impossibilidade de compelir instituição financeira a anuir e majorou os honorários para 12% (fls. 253-258).

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido negou vigência ao art. 29, *caput*, da Lei n. 9.514/1997 ao conferir ao credor veto absoluto à cessão pretendida, embora o cessionário seja coproprietário e codevedor do imóvel, com adimplência e garantias suficientes e aptas à autorização da cessão.

O acórdão recorrido concluiu que a cessão de direitos decorrentes da alienação fiduciária exige anuência expressa do credor e que não cabe ao Judiciário suprir a manifestação, distinguindo a jurisprudência sobre penhora de direitos e registrando ausência de manifestação formal do cessionário (fls. 255-256):

> Com efeito, dispõe o art. 29 da Lei nº 9.514/1997 que "o fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações".
>
> A redação normativa é clara ao exigir a anuência do credor fiduciário como condição para a validade da cessão dos direitos aquisitivos decorrentes da alienação fiduciária.
>
> Assim, não é dado ao Poder Judiciário compelir a instituição financeira a concordar com a cessão pretendida, sob pena de afronta à autonomia privada e ao equilíbrio contratual inerente à garantia fiduciária.
>
> Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial tem reiteradamente afirmado que a anuência do credor fiduciário é requisito indispensável para a cessão dos direitos do fiduciante.
>
> [...]

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

> Ressalte-se que a jurisprudência do STJ, que admite a penhora de direitos do devedor fiduciante sem anuência do credor, refere-se a hipóteses distintas, no âmbito da execução judicial, e não à substituição subjetiva no contrato por ato voluntário, tal entendimento não se aplica, portanto, ao presente caso.
>
> Ademais, cumpre salientar que a própria pretensão recursal encontra óbice na falta de manifestação do coproprietário e codevedor José Ettore Fredi, que não integra a lide.
>
> Ainda que o espólio tenha defendido que a cessão dos direitos hereditários se faria em favor deste, não há nos autos demonstração de que o referido interessado concorde em assumir integralmente a obrigação, o que revela, por si só, a fragilidade do pleito.
>
> Logo, não há como impor ao Banco recorrido a anuência em cessão de direitos que sequer conta com a formal participação e manifestação expressa do pretendido cessionário, agravando ainda mais a ausência de segurança jurídica para o deferimento da medida.
>
> Diante desse contexto, correta a sentença que julgou improcedente o pedido inicial, uma vez que inexiste base legal para compelir o credor fiduciário a anuir na cessão de direitos pretendida.

Assim, ao decidir que a anuência do credor fiduciário é condição para a cessão dos direitos do fiduciante e que não é cabível compelir a instituição financeira a anuir, a Corte estadual está em sintonia com o entendimento do STJ. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ. A propósito:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA N. 308 DO STJ. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios que manteve sentença determinando a baixa definitiva de gravame e a outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel adquirido por consumidora, aplicando, por analogia, a Súmula n. 308 do STJ à alienação fiduciária.
>
> 2. A adquirente celebrou contrato de promessa de compra e venda com a construtora e quitou integralmente o preço do imóvel, mas não conseguiu transferir o bem para seu nome devido ao gravame lançado na matrícula do imóvel em favor da instituição financeira.
>
> 3. O Tribunal de origem entendeu que a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante a adquirente do imóvel, admitindo a aplicação analógica da Súmula n. 308 do STJ.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 4. A questão em discussão consiste em saber se é possível aplicar, por analogia, a Súmula n. 308 do STJ à alienação fiduciária de imóvel, considerando que esta é regulada por legislação própria e possui tratamento jurídico distinto da hipoteca.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 5. A Súmula n. 308 do STJ refere-se à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, estando vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação, que

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

estabelece normas protetivas específicas. Não há similaridade normativa entre hipoteca e alienação fiduciária.

6. A alienação fiduciária é regulada pela Lei n. 9.514/1997, que dispõe que apenas com anuência expressa do credor fiduciário o devedor fiduciante pode transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

7. O contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel não pode produzir efeitos em prejuízo da propriedade fiduciária, devendo prevalecer os termos da escritura pública de abertura de crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Resultado do Julgamento: Recurso provido.

Tese de julgamento:

1. A Súmula n. 308 do STJ não se aplica, por analogia, aos casos de alienação fiduciária de imóvel, regulada por legislação própria e distinta da hipoteca.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 22, 23, 25 e 29; CPC/1973, art. 535.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025. (REsp n. 1.483.058/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/5/2026, DJEN de 19/5/2026, destaquei.)

CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE. RATIO DECIDENDI. SIMILARIDADE NORMATIVA. HIPOTECA. INEXISTÊNCIA. VENDA A NON DOMINO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITO. DEVEDOR FIDUCIANTE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA. PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO.

1. Não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado na Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.

2. A ratio decidendi dos precedentes que deram ensejo à Súmula n. 308 do STJ está intrinsecamente ligada ao fato de o imóvel, dado como garantia hipotecária, ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Portanto, o entendimento sintetizado nessa nota sumular não se aplica aos casos em que a transação imobiliária foi realizada pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

3. Em relação aos institutos da hipoteca e da alienação fiduciária, não há similaridade de tratamento jurídico entre o devedor hipotecário e o fiduciante. Enquanto o devedor hipotecário detém a propriedade, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do imóvel, sendo o negócio jurídico celebrado com terceiro de boa-fé, por conseguinte, ineficaz em face do proprietário do bem, o credor fiduciário.

3.1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda a non domino, o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito em relação ao proprietário, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente.

4. Não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida. A Súmula n. 308 do STJ criou uma exceção à regra geral do direito imobiliário sobre a prioridade registral, ao afirmar que a hipoteca celebrada entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia perante os adquirentes que conseguiram crédito por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação.

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

> **4.1. O art. 29 da Lei n. 9.514/1997 dispõe que apenas com anuência expressa do credor fiduciário o devedor fiduciante pode transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.**
>
> 5. Recurso especial provido para julgar improcedente ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, afastando-se a determinação de desconstituição da consolidação da propriedade fiduciária. (REsp n. 2.130.141/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/4/2025, DJEN de 27/5/2025, destaquei.)

Quanto ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência de óbices sumulares quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59901926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/09/2026 20:17:26
Código de Controle do Documento: 68a18edc-043a-42b5-a107-c6ba5d70dcf0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.278.863 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0211978-9

Número de Origem:
70043375720248220009

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JAIR FREDI - ESPÓLIO
REPR. POR	: ANDREIA CRISTINA FREDI RODRIGUES - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: ALEXANDRE HENRIQUES RODRIGUES - RO003840
AGRAVADO	: BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO	: GUILHERME DA COSTA FERREIRA PIGNANELI - RO005546
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - SUCESSÕES - INVENTÁRIO E PARTILHA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:04
Código de Controle do Documento: 00f47dae-af6b-4980-ac0c-471f1cd3f913