



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2183144 - SE (2024/0435735-9)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : LUCIANO MILSTEIN SILVA  
**ADVOGADOS** : VITOR LISBOA OLIVEIRA - SE005910  
JOSE THIAGO SILVA PEREIRA - SE008007  
**RECORRIDO** : BANCO BRADESCO S/A  
**ADVOGADOS** : BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI - PE021678  
GLAUBER PASCHOAL PEIXOTO SANTANA - SE003800

### EMENTA

CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. 2. INTERVENIENTE ANUENTE. RESPONSABILIDADE LIMITADA A GARANTIA POR ELE PRESTADA. NECESSIDADE. EXEGESE DO ART. 1.419 DO CC /2002. 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. TERRENO OFERECIDO EM GARANTIA DO EMPREENDIMENTO. DESMEMBRAMENTO POSTERIOR, PELA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES. MATRÍCULA MÃE INDICADA À PENHORA. SUBSTITUIÇÃO POR NOVAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS. EXTINÇÃO DA GARANTIA. RECONHECIMENTO. 4. CONTRATO DE PERMUTA REALIZADO ENTRE O GARANTIDOR E A CONSTRUTORA. TRANSFERÊNCIA DO TERRENO EM TROCA DE ALGUMAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS. BENS HIPOTECADOS PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E INDICADOS NA EXECUÇÃO. BAIXA DOS GRAVAMES DAS UNIDADES EM PROCESSO TRANSITADO EM JULGADO. BENS QUE TAMBÉM NÃO PODEM RESPONDER PELO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO

1. Inexistem os vícios de fundamentação elencados nos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já havia sido analisada pelo acórdão vergastado.

2. Patente a legitimidade passiva da parte que oferece em garantia real hipotecária um imóvel de sua titularidade, independente da destinação posterior desse bem no curso do processo.
3. A responsabilidade do interveniente hipotecário está restrita ao bem oferecido como garantia e não à sua pessoa, que não comprometeu seu patrimônio além daquele indicado no instrumento contratual.
4. Apesar da inclusão do garantidor ter sido justificada pela qualidade de interveniente hipotecante sua manutenção no polo passivo da execução não se mantém no caso de o imóvel objeto da garantia contratual ter sido substituído pelas diversas unidades autônomas.
5. As unidades recebidas pelo garantidor em contrato de permuta realizado com a construtora também não podem ser objeto de penhora, já que as hipotecas que incidiam sobre os apartamentos foram baixadas por decisão judicial transitada em julgado.
6. Recurso especial parcialmente provido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2183144 - SE (2024/0435735-9)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : LUCIANO MILSTEIN SILVA  
**ADVOGADOS** : VITOR LISBOA OLIVEIRA - SE005910  
JOSE THIAGO SILVA PEREIRA - SE008007  
**RECORRIDO** : BANCO BRADESCO S/A  
**ADVOGADOS** : BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI - PE021678  
GLAUBER PASCHOAL PEIXOTO SANTANA - SE003800

### EMENTA

CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. 2. INTERVENIENTE ANUENTE. RESPONSABILIDADE LIMITADA A GARANTIA POR ELE PRESTADA. NECESSIDADE. EXEGESE DO ART. 1.419 DO CC /2002. 3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. TERRENO OFERECIDO EM GARANTIA DO EMPREENDIMENTO. DESMEMBRAMENTO POSTERIOR, PELA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES. MATRÍCULA MÃE INDICADA À PENHORA. SUBSTITUIÇÃO POR NOVAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS. EXTINÇÃO DA GARANTIA. RECONHECIMENTO. 4. CONTRATO DE PERMUTA REALIZADO ENTRE O GARANTIDOR E A CONSTRUTORA. TRANSFERÊNCIA DO TERRENO EM TROCA DE ALGUMAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS. BENS HIPOTECADOS PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E INDICADOS NA EXECUÇÃO. BAIXA DOS GRAVAMES DAS UNIDADES EM PROCESSO TRANSITADO EM JULGADO. BENS QUE TAMBÉM NÃO PODEM RESPONDER PELO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO

1. Inexistem os vícios de fundamentação elencados nos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já havia sido analisada pelo acórdão vergastado.

2. Patente a legitimidade passiva da parte que oferece em garantia real hipotecária um imóvel de sua titularidade, independente da destinação posterior desse bem no curso do processo.
3. A responsabilidade do interveniente hipotecário está restrita ao bem oferecido como garantia e não à sua pessoa, que não comprometeu seu patrimônio além daquele indicado no instrumento contratual.
4. Apesar da inclusão do garantidor ter sido justificada pela qualidade de interveniente hipotecante sua manutenção no polo passivo da execução não se mantém no caso de o imóvel objeto da garantia contratual ter sido substituído pelas diversas unidades autônomas.
5. As unidades recebidas pelo garantidor em contrato de permuta realizado com a construtora também não podem ser objeto de penhora, já que as hipotecas que incidiam sobre os apartamentos foram baixadas por decisão judicial transitada em julgado.
6. Recurso especial parcialmente provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LUCIANO MILSTEIN SILVA (LUCIANO), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Sergipe, assim ementado:

*APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. GARANTIDOR HIPOTECÁRIO EM CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA . O INTERVENIENTE HIPOTECANTE É PARTE PASSIVA LEGITIMADA PARA CONSTAR NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO, NA MEDIDA EM QUE SEU PATRIMÔNIO, REPRESENTADO PELO B E M D A D O E M G A R A N T I A HIPOTECÁRIA, SOFRERÁ OS EFEITOS DESTA. ENTRETANTO, SOMENTE POSSUI LEGITIMIDADE PARA AS DEFESAS RELATIVAS À PENHORA E DEMAIS ATOS INERENTES AO BEM HIPOTECADO, SENDO PARTE ILEGÍTIMA PARA DISCUTIR A DÍVIDA E SEUS CONSECUTÓRIOS. A OBRIGAÇÃO DO INTERVENIENTE FRENTE AO CREDOR CINGE-SE À GARANTIA HIPOTECÁRIA. ALEGAÇÃO DA NULIDADE DA – CONTRATOEXECUÇÃO AFASTADA CERTO, LÍQUIDO E EXIGÍVEL APTO A SER EXECUTADO, NOS TERMOS DO ART. 784 DO CPC.*

*IRRELEVANTE SE, MÉRITO. SOBRE O BEM HIPOTECADO, FOI CONSTRUÍDO CONDOMÍNIO EDILÍCIO, JÁ QUE A RESPONSABILIDADE DO CREDOR HIPOTECÁRIO DA DÍVIDA QUE NÃO FOI SOLVIDA ESTENDE-SE ATÉ O VALOR DO BEM DADO EM GARANTIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. À UNANIMIDADE. (e-STJ, fls. 540/546).*

Os embargos de declaração opostos por LUCIANO foram rejeitados (e-STJ, fls. 552/554 e 559/565).

Nas razões do presente recurso, LUCIANO alegou a violação aos arts. 1.419 do CC, 17, 485, 489, 783, 1.022 do CPC, ao sustentar que **(1)** o acórdão foi omissivo e contraditório; **(2)** é parte ilegítima para compor o polo passivo; **(3)** a execução é nula por ausência de título executivo; **(4)** ficou caracterizada a existência de dissídio jurisprudencial.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 669).

É o relatório.

Decido.

O recurso merece prosperar em parte.

## VOTO

### (1) Da omissão e da negativa de prestação jurisdicional

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados nos arts. 489 e 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL. CUPLA EXCLUSIVA DA VÍTIMA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULA 7/STJ, TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. SÚMULA 54/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA 362 /STJ. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NA DECISÃO MONOCRÁTICA*

*AGRAVADA. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA QUE DEVERIA TER SIDO OBJETO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*

*1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC /2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.*

[...]

(Aglnt no AREsp n. 1.983.815/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023, sem destaque no original.)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

## **(2) Da legitimidade passiva**

LUCIANO suscitou preliminar de ilegitimidade por ter figurado no contrato como interveniente hipotecante, ou seja, mero anuente da garantia real ofertada, sem nenhuma responsabilidade pelo pagamento da dívida.

Destacou que foi ordenada judicialmente a baixa das hipotecas nas unidades imobiliárias por ele recebidas em contrato de permuta realizado com NASSAL NASCIMENTO SALES CONSTRUÇÃO LTDA. (NASSAL) donde, o único vínculo atrelado ao contrato de financiamento foi extinto.

O Tribunal de Justiça de Sergipe reconheceu a legitimidade de LUCIANO para compor o polo passivo, por ser titular do bem vinculado por garantia real ao pagamento do débito (e-STJ, fls. 544).

De fato, patente a legitimidade passiva da parte que oferece em garantia real hipotecária um imóvel de sua titularidade, independente da destinação posterior desse bem no curso do processo. Veja-se:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CREDOR HIPOTECÁRIO. PENHORA SOBRE BEM DADO EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO. NECESSIDADE. NULIDADE DA CONSTRUÇÃO. PRECEDENTES. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.*

*1. Nos termos da jurisprudência firmada no Superior Tribunal de Justiça, é indispensável que o garantidor hipotecário figure como executado para que a penhora recaia sobre o bem dado em garantia, porquanto não é possível que a execução seja endereçada a uma pessoa, o devedor principal, e a constrição judicial atinja bens de terceiro, o garantidor hipotecário. Para tanto, entende-se necessária*

***sua citação para vir compor o polo passivo da execução, na condição de proprietário do bem hipotecado em garantia do débito executado. Precedentes.***

*2. Agravo interno parcialmente provido, para, reconsiderando a decisão agravada, dar provimento ao recurso especial, anulando-se as penhoras incidentes sobre os imóveis da recorrente.*

(AgInt no AREsp n. 703.635/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 2/4/2019, DJe de 15/4/2019, sem destaque no original.)

***CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DEVEDORES QUE PRESTARAM GARANTIA REAL HIPOTECÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA INDEPENDENTEMENTE DE O DEVEDOR PRINCIPAL INTEGRAR A LIDE. MANDATO. PODERES EXPRESSOS E ESPECIAIS PARA ONERAR OS BENS. NECESSIDADE DE PARTICULARIZAÇÃO. EXECUÇÃO EXTINTA.***

***I. Possuem legitimidade passiva para a execução, escoteiramente, a critério do credor, os devedores que prestaram garantia real hipotecária, para figurar na lixe independentemente do obrigado principal. Precedentes.***

*II. Somente surte efeito prático o mandato que autoriza a oneração de bens por intermédio de hipoteca se particularizados no instrumento, não sendo suficiente a alusão genérica, como ocorrente nos autos. Precedentes.*

*III. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido, para extinguir a execução.*

(REsp n. 404.707/DF, relator Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, Quarta Turma, julgado em 5/6/2007, DJ de 6/8/2007, p. 493, sem destaque no original.)

### **(3) Da responsabilidade do garantidor**

LUCIANO defendeu ainda que houve clara violação ao art. 1.419 do CC, pois figurou no contrato apenas como interveniente hipotecante e não como devedor solidário do contrato objeto da execução.

Ressaltou ainda que o bem hipotecado (terreno) foi transferido a NASSAL, tendo recebido em contraprestação nove unidades imobiliárias, sendo promovida a baixa dos respectivos gravames por decisão judicial (processo nº 201910701292), o que acarretou a extinção do único vínculo existente entre LUCIANO e o bem (terreno) inicialmente ofertado em garantia real.

Sobre a baixa da hipoteca, o acórdão destacou que:

*O apelante afirmou que o bem hipotecado (terreno) foi alienado à Construtora Nassal, sendo dado como pagamento (permuta sem torna) algumas unidades imobiliárias, de modo que, com a individualização das unidades já promovida pela NASSAL, sendo construído o edifício edilício Rebeca Milstein, o apelante passou a ser proprietário de 09 (nove) unidades autônomas.*

*Registra, inclusive, que no processo judicial nº 201910701292, já transitado em julgado, o banco Bradesco foi condenado a promover a*

*baixa na hipoteca de todas as unidades imobiliárias de propriedade do ora recorrente.*

*Defendeu que, como “não assumiu qualquer responsabilidade pela incorporação, muito menos pelo pagamento do financiamento em questão, sendo a sua participação no contrato meramente formal, já que, àquela época, era o proprietário do terreno onde seria construído o condomínio edilício, não ostentando mais, há tempo, essa condição”, não pode mais ser responsabilizado.*

*Em que pese as suas alegações, deve-se registrar que as conclusões do processo nº 201910701292 em nada modificam a destes autos, notadamente por se tratarem de matéria distintas. Nesta apelação, a discussão limita-se à responsabilidade do apelante como credor hipotecário do contrato de abertura de crédito executado no processo de execução de título Já naquele processo debateu-se sobre a baixa de hipoteca em unidades imobiliárias autônomas.*

*Assim, malgrado esforço argumentativo do apelante, independentemente de o bem hipotecado já ter sido objeto de permuta, persiste a responsabilidade do apelante como garantidor hipotecário da dívida que não foi solvida, até o limite do valor do bem dado em hipoteca, pouco importando se sobre ele fora construído condomínio edilício.*

*Diante do inadimplemento da dívida garantida por hipoteca, portanto, tem o credor a faculdade de promover a execução diretamente contra o garantidor, uma vez que o bem dado em garantia, de propriedade dele, fica sujeito à satisfação compulsória do crédito. (e-STJ, fls. 545 /546).*

Dispõe o art. 1.419 do CC que, nas dívidas garantidas pelo penhor, anticrese ou hipoteca o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.

Sobre a limitação da responsabilidade do interveniente anuente à garantia por ele prestada, é sabido que a função do penhor, assim como da hipoteca e da anticrese, é assegurar e garantir ao credor o pagamento da dívida, vinculando o bem dado em garantia à sua satisfação.

ORLANDO GOMES, ao tratar sobre o tema, leciona que

*Direito real de garantia é o que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação.*

*Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculado determinado bem ao seu pagamento. O direito do credor "concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor".*

*[...]*

*O vínculo não se desloca da coisa cujo valor está afetado ao pagamento da dívida (Direitos Reais. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 343/344)*

Mencionado autor, ao tratar dos princípios gerais dos direitos reais de garantia, ainda pontua que *quanto à função: a coisa dada em garantia, fica sujeita, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação* (idem. p. 349).

No mesmo sentido, FLÁVIO TARTUCE defende que:

*Não se pode esquecer que os direitos reais de garantia não se confundem com as garantias pessoais ou fidejussórias, eis que no primeiro caso um bem garante a dívida por vínculo real e efeitos erga omnes (art. 1.419 do CC/2002); enquanto no último a dívida é garantida por uma pessoa, presentes efeitos inter partes (exemplo: fiança)*

(Direito Civil: Direito das Coisas. v. 4, 16ª ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p.558).

Ficando incontroverso nos autos que o terreno foi dado como objeto de garantia hipotecária (e-STJ, fls. 86), não há como manter o entendimento de que a responsabilidade do garantidor persiste *até o limite do valor do bem* (e-STJ, fls. 545).

Isso porque o terceiro interveniente não responde pessoalmente pela dívida não solvida no caso de perda, deterioração ou desvalorização do bem, de modo que a garantia ofertada está vinculada ao bem (garantia real) e não ao seu respectivo valor (garantia pessoal).

Explica FLÁVIO TARTUCE que:

*Por fim, além do próprio dono da coisa, admite-se que terceiro preste garantia real por dívida alheia, como é o caso do pai que oferece um imóvel seu para garantir dívida de seu filho (art. 1.427 do CC). Conforme leciona Sílvio de Salvo Venosa, 'Trata-se da figura do interveniente hipotecante ou empenhante, utilizado com certa frequência' (VENOSA, Sílvio de Salvo. Código ..., 2010, p. 1.289). Em situações tais, salvo cláusula expressa, o terceiro interveniente não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la quando, sem culpa sua, se perca, deteriore ou desvalorize.*

(Direito Civil: Direito das Coisas. v. 4, 16ª ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p.565).

Vê-se, portanto, que a responsabilidade do interveniente hipotecante está restrita ao bem oferecido como garantia e não à pessoa do garantidor, que não compromete seu patrimônio além daquele indicado no instrumento contratual.

E não obstante a responsabilidade do LUCIANO esteja limitada ao bem dado em garantia real ou, em segundo plano, às unidades autônomas recebidas por meio de contrato particular de promessa de permuta celebrado com a construtora, forçoso reconhecer que nenhuma delas permanece hígida nos autos.

Explico.

De acordo com o contexto fático delineado nos autos pelas instâncias ordinárias, a presente execução veio lastreada no "Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças", celebrado entre BRANCO BRADESCO S/A (BRADESCO) e a construtora NASSAL em 17.11.2016, figurando LUCIANO como "interveniente garantidor hipotecante", o que legitimou sua inclusão no polo passivo da presente demanda (e-STJ, fls. 85/108).

Posteriormente foi celebrado Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e ratificação a Instrumento Particular com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com assinatura dos devedores, fiadores, garantidor hipotecário e duas testemunhas, datado de 12.03.2019 (e-STJ, fls. 119/131).

Os instrumentos foram firmados para possibilitar a construção do empreendimento imobiliário denominado "Rebecca Milsteins Residence", conforme memorial registrado no R.7 da matrícula registrada sob o nº 04.468 do Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição da Comarca de Aracajú/SE.

Em garantia ao pagamento da dívida foi oferecida a área de terreno acrescido de marinha situado na Rua Euclides Gois, nº 419, loteamento Jardim Atlântico, lotes 422 a 427, matriculado sob o nº 4.468 do Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição da Comarca de Aracajú/SE.

Referida operação, em que um terreno é dado como garantia hipotecária para a constituição futura de um condomínio edilício, vem se tornando cada vez mais corriqueira, servindo de palco para grandes conflitos entre o construtor, financiador bancário e adquirentes, como bem elucida SILVIO DE SALVO VENOSA:

*Ocorre com frequência que um imóvel de apartamentos em construção ou um imóvel de um empreendimento como futuro loteamento aberto ou fechado seja dado em hipoteca. Essa hipoteca, como é evidente, de início onera a totalidade do imóvel. Posteriormente, quando instituído o condomínio e passam a ser vários os adquirentes-condôminos, a totalidade do imóvel continua gravada. Essa situação tem gerado questões complexas, gerando problemas sociais quando, por exemplo, o empreendedor originário se torna insolvente ou vai à bancarrota.*

*(Direito Civil: Direito Reais. v. 5, 5ª ed., Atlas, 2005, p.611/612).*

E foi exatamente essa conjuntura trazida no contexto dos autos.

Com o inadimplemento da dívida, o BANCO BRADESCO S/A (BRADESCO) propôs a presente execução com fundamento no contrato principal e posterior aditamento, celebrados em 17.11.2016 e 12.03.2019, respectivamente.

Elencou no corpo da petição inicial da execução os bens oferecidos em hipoteca para pagamento da dívida quais sejam: imóvel matriculado sob o nº 04.468 e aqueles averbados nas matrículas individualizadas nº 90.242, nº 90.244, nº 90.245, nº

90.248, nº 90.249, nº 90.250, nº 90.251, nº 90.253, nº 90.254, nº 90.255, nº 90.256, nº 90.257, nº 90.258, nº 90.261, nº 90.264, nº 90.265, nº 90.266, nº 90.267, nº 90.268, nº 90.271, nº 90.272, nº 90.275, nº 90.276, nº 90.278, nº 90.279, nº 90.280, nº 90.281, nº 90.282, nº 90.286, nº 90.289, nº 90.290, nº 90.291, nº 90.292, nº 90.293, nº 90.294, nº 90.296, nº 90.297 nº 90.299, nº 90.300, nº 90.301, nº 90.303, nº 90.304, nº 90.307, nº 90.308, nº 90.3309, nº 90.310, nº 90.311, nº 90.312 (e-STJ, fls. 47).

Diante deste cenário, fácil concluir que, além da denominada "matrícula-mãe", original do terreno utilizado para viabilizar o empreendimento imobiliário, também foram hipotecadas diversas unidades autônomas fruto desse projeto.

Não obstante BRADESCO tenha indicado à penhora o terreno que serviu de base ao empreendimento, matriculado sob o nº 04.468, e que fundamentou a inclusão de LUCIANO no polo passivo da execução, na qualidade de "interveniente garantidor hipotecante", não há como desconsiderar que essa "matrícula-mãe" passou por um processo de desmembramento e foi substituída por novas matrículas individualizadas correspondentes às unidades imobiliárias.

Valioso consignar que o processo de incorporação imobiliária passa por algumas etapas importantes até ser finalizado, iniciando com o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, oportunidade em que o incorporador apresenta a documentação exigida pela lei, como por exemplo, projeto aprovado, memorial descritivo e certidões.

De acordo com esse procedimento, a "matrícula-mãe" é utilizada como base para a criação de novas matrículas individuais que representa cada unidade imobiliária, no caso, os diversos apartamentos construídos.

Após a individualização das unidades autônomas, a "matrícula-mãe" é cancelada ou modificada para refletir a subdivisão do imóvel, exatamente porque o terreno original se transforma juridicamente em um conjunto de propriedades independentes.

Neste sentido dispõe o art. 233, II, da Lei 6.015/73 que a matrícula será cancelada quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários.

Quando a obra é concluída, ocorre a averbação da construção e a individualização definitiva das unidades autônomas, que podem ser vendidas separadamente, o que parece ter ocorrido no caso dos autos.

Isso porque, conforme se depreende das matrículas juntadas aos autos (e-STJ, fls. 174/179 e 280/300), as unidades imobiliárias construídas no terreno originalmente dado como garantia já foram devidamente individualizadas, recebendo cada qual um número próprio.

Com a abertura das novas matrículas para cada unidade autônoma parece inviável a penhora da "matrícula-mãe", registrada sob o nº 04.468, simplesmente

porque ela deixou de representar um único imóvel e deu lugar a novas matrículas individualizadas para cada unidade do empreendimento.

Esse procedimento está alinhado às normas de especialidade objetiva do direito registral, garantindo segurança jurídica e organização no sistema imobiliário, viabilizando as alienações, financiamentos e transmissões de propriedade das unidades autônomas.

NELSON ROSENVALD e FELIPE BRAGA NETTO abordaram com propriedade o tema relativo à incorporação imobiliária ao comentar o artigo 44 da Lei 4.591/64:

*A incorporação compreende uma atividade contínua, que se inicia com formulação da ideia, a elaboração de um plano, concretizando-se em memoriais, plantas, cronogramas, desenhos, encaminhamentos administrativos, divulgações e propaganda, encaminhamento para o registro, a escolha e adequação do terreno, e o desenvolver das obras, culminando com a averbação da construção no registro de imóveis.*

*O dispositivo versa sobre a fundamental obtenção do 'habite-se' e posterior averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades em cada fração ideal, seja ela um apartamento, loja, sala, escritório, invariavelmente com a devida numeração ou indicação.*

*Trata-se, portanto, do ato que exterioriza o encerramento das obrigações do incorporador na fase contratual, correspondendo à construção e entrega da unidade, bem como sua individualização vinculada à fração ideal já identificada no Registro de Imóveis por efeito do registro do Memorial de Incorporação. Em um encadeamento necessário e sucessivo no fôlio registral, após a matrícula do terreno, haverá o registro de incorporação, seguido da averbação da construção, este por sua vez, dará ensejo ao registro dos contratos de promessa de compra e venda ou compra e venda, conforme se atribua aos adquirentes a propriedade ou direitos reais aquisitivos.*

(Leis Civis Comentadas editora JusPodivm, 2022, p.1.370).

Portanto, apesar da inclusão de LUCIANO ter sido justificada pela qualidade de "interveniente garantidor hipotecante", sua manutenção no polo passivo da presente execução não se mantém no caso de o imóvel objeto da garantia contratual ter sido substituído pelas diversas unidades autônomas.

Por outro lado, a presença de LUCIANO poderia ser legitimada pela indicação dos diversos apartamentos de sua titularidade, que foram recebidos pelo

garantido por meio de contrato de permuta celebrado com a construtora NASSAL em 05.09.2013 (e-STJ, fls. 69/74), aditado em 22.10.2013 (e-STJ, fls. 75/76).

Na Lei nº 4.591/64 esta hipótese está disciplinada no artigo 39, que dispõe:

*Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:*

*I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;*

*II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.*

*Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.*

Sobre o assunto, vale mais uma vez trazer o ensinamento sempre preciso de NELSON ROSENVALD e FELIPE BRAGA NETTO:

*Todavia, permite-se que o permutante possa figurar na hipótese, pelo permissivo deste dispositivo. Esta situação se verificará quando o pagamento pela aquisição do terreno se dará com parte das unidades autônomas a serem construídas. A permuta revela-se em mais uma forma de transferência do domínio do imóvel. O incorporador recebe um imóvel no qual implantará a incorporação, e se dá em troca outro bem. Em verdade, trata-se de uma promessa de permuta, posto que a transferência se consuma quando da conclusão da edificação, naquilo que o mercado conhece por troca de área construída pelo terreno. Recebe o proprietário do terreno uma fração da edificação em pagamento da transferência do terreno.*

(Leis Civis Comentadas editora JusPodivm, 2022, p.1.362).

Dentre os diversos imóveis eleitos como garantidores da operação na inicial da execução, foram mencionadas as matrículas individualizada de nº 90.255, nº 90.256, nº 90.257, nº 90.272, nº 90.280, nº 90.293, nº 90.301, nº 90.307 e nº 90.308 (e-STJ, fls. 47).

Referidos imóveis correspondem àqueles recebidos por LUCIANO por meio do contrato particular de promessa de permuta e que estavam gravados com registro de hipoteca.

Entretanto, não há como ignorar que LUCIANO buscou a baixa das hipotecas que recaíram sobre os mencionados imóveis de sua titularidade, por meio de ação declaratória proposta contra BRADESCO (e-STJ, fls. 50/68).

Referida ação declaratória foi julgada improcedente pelo juízo monocrático (e-STJ, fls. 132/139), mas reformada pelo Tribunal de Justiça de Sergipe que, com fundamento na Súmula 308 do STJ, deu provimento ao recurso de apelação interposto por LUCIANO para *determinar ao banco requerido que promova a baixa na hipoteca das unidades 201, 405, 601, 701 e 702 da Torre Benjamim e 402, 403, 404 e 701 da Torre Gabriel, do Condomínio Rebeca Milstein* (e-STJ, fls. 146), o que foi confirmado por este E. Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao agravo em recurso especial nº 2.067.751/SE, de relatoria do ilustre Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, que destacou no corpo da decisão que:

*Esta Corte possui entendimento de que o permutante que troca o terreno por unidades imobiliárias do empreendimento a ser construído também se enquadra no conceito de adquirente do imóvel para fins de aplicação da Súmula 308/STJ.(REsp n. 1.216.853/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/11/2015, DJe de 23/11/2015.)*

Considerando que as unidades objeto da ação declaratória, registradas sob o nº 201, nº 405, nº 601, nº 701 e nº 702 da Torre Benjamim e nº 402, nº 403, nº 404 e nº 701 da Torre Gabriel, correspondem àquelas indicadas pelo banco na inicial da execução para garantia da dívida (matrículas nº 90.280, nº 90.293, nº 90.301, nº 90.307, nº 90.308, nº 90.255, nº 90.256, nº 90.257, nº 90.272, respectivamente), por óbvio que esses imóveis também não podem ser objeto de penhora, já que as hipotecas foram baixadas por decisão judicial transitada em julgado.

Por qualquer ângulo que se analise a questão, não há mesmo como manter LUCIANO no polo passivo da presente execução, seja porque o imóvel que justificou seu ingresso nos autos, registrado sob o nº 04.468, não mais subsiste, seja porque as unidades individualizadas de sua titularidade, registradas sob o nº 90.280, nº 90.293, nº 90.301, nº 90.307, nº 90.308, nº 90.255, nº 90.256, nº 90.257, nº 90.272, tiveram seus gravames baixados.

Por fim, fica prejudicada a alegação da nulidade da execução em razão da suposta iliquidez do título.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para julgar parcialmente procedentes os embargos à execução, determinando a exclusão de LUCIANO do polo passivo, com inversão dos ônus sucumbenciais.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0435735-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.183.144 / SE

Números Origem: 00297743620228250001 202210400778 202300856618 202400816394  
297743620228250001

PAUTA: 01/04/2025

JULGADO: 01/04/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : LUCIANO MILSTEIN SILVA  
ADVOGADOS : VITOR LISBOA OLIVEIRA - SE005910  
JOSE THIAGO SILVA PEREIRA - SE008007  
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A  
ADVOGADOS : GLAUBER PASCHOAL PEIXOTO SANTANA - SE003800  
BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI - PE021678

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cédula de Crédito Bancário

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. VITOR LISBOA OLIVEIRA, pela parte RECORRENTE: LUCIANO MILSTEIN SILVA

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.