



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225694 - SP(2023/0046091-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : GLEISIANE DAS NEVES SA TELES
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO SALLES GIANELLINI - SP207180
RECORRIDO : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a incompetência absoluta da Justiça estadual para julgar ação de obrigação de fazer, determinando a remessa dos autos à Justiça Federal, em razão da necessidade de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal, credora hipotecária do imóvel adquirido pela parte autora.
2. A parte recorrente busca o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel adquirido, alegando que a garantia hipotecária não tem eficácia perante os adquirentes, conforme a Súmula 308 do STJ, e que não há unicidade dos efeitos da decisão judicial de mérito para todos os litisconsortes.
3. O Tribunal de origem concluiu pela necessidade de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da ação, considerando que o levantamento da hipoteca poderia prejudicar a credora hipotecária, afastando a garantia real.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se há necessidade de litisconsórcio passivo necessário com o agente financeiro, credor hipotecário, em ação de obrigação de fazer que visa ao cancelamento de hipoteca sobre imóvel adquirido pela parte autora.
5. Saber se a Justiça estadual possui competência para julgar a ação de obrigação de fazer, considerando a ausência de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC não prospera, pois a fundamentação apresentada pela recorrente é genérica e não demonstra efetivamente a contrariedade alegada, aplicando-se, por analogia, o entendimento da Súmula 284 do STF.

7. A jurisprudência consolidada do STJ estabelece que o agente financeiro deve integrar a lide como litisconsorte passivo necessário em ações que visem ao levantamento de gravame hipotecário, pois o cancelamento da hipoteca afeta diretamente a garantia contratual existente entre o agente financeiro e a incorporadora.
8. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, conforme a Súmula 308 do STJ. Contudo, para o levantamento do gravame, é imprescindível que o agente financeiro figure no polo passivo da ação, pois o cancelamento da hipoteca depende da quitação da dívida ou da manifestação de vontade do credor hipotecário.
9. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, sendo aplicável o óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, 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 Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de março de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225694 - SP(2023/0046091-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : GLEISIANE DAS NEVES SA TELES
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO SALLES GIANELLINI - SP207180
RECORRIDO : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a incompetência absoluta da Justiça estadual para julgar ação de obrigação de fazer, determinando a remessa dos autos à Justiça Federal, em razão da necessidade de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal, credora hipotecária do imóvel adquirido pela parte autora.
2. A parte recorrente busca o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel adquirido, alegando que a garantia hipotecária não tem eficácia perante os adquirentes, conforme a Súmula 308 do STJ, e que não há unicidade dos efeitos da decisão judicial de mérito para todos os litisconsortes.
3. O Tribunal de origem concluiu pela necessidade de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da ação, considerando que o levantamento da hipoteca poderia prejudicar a credora hipotecária, afastando a garantia real.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se há necessidade de litisconsórcio passivo necessário com o agente financeiro, credor hipotecário, em ação de obrigação de fazer que visa ao cancelamento de hipoteca sobre imóvel adquirido pela parte autora.

5. Saber se a Justiça estadual possui competência para julgar a ação de obrigação de fazer, considerando a ausência de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC não prospera, pois a fundamentação apresentada pela recorrente é genérica e não demonstra efetivamente a contrariedade alegada, aplicando-se, por analogia, o entendimento da Súmula 284 do STF.

7. A jurisprudência consolidada do STJ estabelece que o agente financeiro deve integrar a lide como litisconsorte passivo necessário em ações que visem ao levantamento de gravame hipotecário, pois o cancelamento da hipoteca afeta diretamente a garantia contratual existente entre o agente financeiro e a incorporadora.

8. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, conforme a Súmula 308 do STJ. Contudo, para o levantamento do gravame, é imprescindível que o agente financeiro figure no polo passivo da ação, pois o cancelamento da hipoteca depende da quitação da dívida ou da manifestação de vontade do credor hipotecário.

9. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, sendo aplicável o óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por GLEISIANE DAS NEVES SA TELES, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 159):

OBRIGAÇÃO DE FAZER. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Decisão que admitiu a inclusão da Caixa Econômica Federal como litisconsorte passiva necessária, e

determinou a remessa dos autos à Justiça Federal. Insurgência da autora. Imóvel hipotecado pela vendedora como garantia pelo empréstimo destinado à construção do empreendimento. Levantamento da hipoteca que pode prejudicar a credora hipotecária, pois afastará a garantia real. Caixa Econômica Federal é litisconsorte necessária. Precedentes do STJ. Competência da Justiça Federal para processar e julgar a demanda. Decisão mantida. Recurso não provido.

Rejeitados os embargos de declaração (fls. 257-259).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa aos artigos 489, § 1º, incisos III, IV, VI e 1022, incisos I e II e parágrafo único, inciso II, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 497, 499, 501, 506, 4º, 5º, 114 e 116, todos do Código de Processo Civil e 20, *caput* e parágrafo único, da LINDB, além de apontar divergência jurisprudencial com a Súmula 308 do STJ.

Afirma, em síntese, que:

" 23. No particular, a pretensão recursal ora deduzida destina-se ao:

(i) Afastamento do litisconsórcio passivo necessário unitário da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL com a construtora Recorrida GAFISA S/A no âmbito de ação de obrigação de fazer cumulada com fixação de multa cominatória, destinada ao cancelamento/levantamento de garantia hipotecária, especialmente em razão da ineficácia dessa garantia em face dos adquirentes, conforme apregoa a Súmula C. STJ 308 e de não haver, pela natureza da relação jurídica, unicidade dos efeitos da decisão judicial de mérito para todos os litisconsortes;

(ii) E, em razão do exposto no item anterior, reconhecer a competência absoluta da justiça estadual, para processar e julgar a ação de obrigação de fazer dirigida em face da Recorrida, para que promova a baixa do gravame hipotecário.

24. Por isso, o recurso especial pretende a reforma e/ou anulação da decisão objurgada, diante da evidente violação dos preceitos legais insculpidos nos artigos 497, 499, 501, 506; artigos 489, § 1º, incisos III, IV, VI e artigo 1022 integral (incisos I e II, § único, inciso II) e artigos 4º e 5º todos do Código de Processo Civil, além do artigo 20 e § único da LINDB16 e, finalmente, dos artigos 114 e 116 do diploma processual civil.

25. Não bastasse isso, o Tribunal a quo violou a alínea “c” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, na medida em que deu interpretação jurídica diversa à idêntica situação fática tratada por diversos outros tribunais,

circunstância que caracteriza o dissenso jurisprudencial que autoriza o processamento deste recurso especial, inclusive cristalizada em súmula desta E. Corte Superior. " (fls. 171-172).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 264-274), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 275-277).

Interposto agravo (fls. 280-298), apresentadas as contrarrazões (fls. 302-306), acostado parecer do Ministério Público (fls. 319-322), foi proferida decisão convertendo o agravo em recurso especial.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cuida-se de recurso especial proveniente de ação em que a parte autora, ora recorrente, busca o cancelamento de hipoteca por parte da incorporadora da qual adquiriu sua unidade imobiliária.

Em primeiro grau de jurisdição, foi proferida decisão reconhecendo a incompetência absoluta da Justiça estadual, ante a necessidade de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal, visto que o bem imóvel havia sido gravado de hipoteca para garantia de empréstimo tomado pela incorporadora para a construção do empreendimento.

Interposto agravo de instrumento, o Tribunal estadual desproveu o recurso, mantendo a decisão proferida em primeiro grau de jurisdição e determinando a remessa dos autos à Justiça Federal.

Da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

De início, não prospera a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que deficiente sua fundamentação.

Com efeito, a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa aos referidos dispositivos legais, sem explicitar os pontos em que o acórdão recorrido teria sido omissos, contraditórios ou obscuros, bem como a relevância do enfrentamento da legislação e das teses recursais não analisadas. Incidência da Súmula n. 284/STF.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO
NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO

EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATROPELAMENTO EM ACOSTAMENTO DE RODOVIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. SÚMULA N. 284/STF. CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA. NEXO CAUSAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Revela-se deficiente a fundamentação quando a arguição de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC é genérica, sem demonstração efetiva da suscitada contrariedade, aplicando-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. Hipótese em que o Tribunal de origem concluiu expressamente que houve a culpa do recorrente e o nexo causal entre a incapacidade laborativa e o atropelamento, razão pela qual manteve-se a condenação indenizatória no valor fixado na sentença.

3. A modificação do entendimento a que chegou o Tribunal de origem demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.383.392/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 10/4/2025.)

Quanto ao mérito, o recurso interposto não merece ser conhecido.

A parte recorrente aduz, em síntese, que não há que se falar em litisconsórcio passivo necessário unitário em relação ao agente financeiro que concedeu empréstimo à incorporadora do imóvel, de quem, por sua vez, a parte autora/recorrente adquiriu referido bem, já que o que se pretende é a mera condenação em obrigação de fazer consistente na baixa de gravame hipotecário existente sobre imóvel.

Contudo, conforme jurisprudência consolidada por esta Corte, há interesse jurídico do agente financeiro em referida espécie de lide. Isso porque o imóvel em questão foi dado em garantia (hipoteca) em contrato de empréstimo firmado entre a incorporadora e o agente financeiro para construção do referido bem.

Assim, desonerar tal imóvel de tal gravame, implica, necessariamente, reduzir a garantia contratual existente entre o agente financeiro e a incorporadora, ainda que a parte recorrente não tenha participado de tal ajuste.

Ademais, incumbe ao agente financeiro a obrigação de levantar tal gravame, já que estabelecido em seu favor, dependendo da quitação da dívida o seu cancelamento.

Portanto, não é possível estabelecer tal determinação à instituição financiadora sem que tenha participado do processo.

A este respeito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. HIPOTECA. CANCELAMENTO. CONSTRUTORA. CREDOR HIPOTECÁRIO QUE NÃO INTEGROU A LIDE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. OBRIGATORIEDADE. CITAÇÃO. FEITO. NULIDADE. NÃO CABIMENTO. PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A hipoteca firmada entre a construtora e a instituição financeira não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. Súmula nº 308/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que o agente financeiro deve integrar a lide, na condição de litisconsorte passivo necessário, na ação que objetiva o levantamento do gravame para fins de outorga da escritura de compra e venda do imóvel.

4. Em atendimento ao princípio da instrumentalidade das formas, não se decreta nulidade sem o efetivo prejuízo (pas de nullité sans grief).

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.975.215/BA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. HIPOTECA. BAIXA DO GRAVAME. CREDOR HIPOTECÁRIO QUE NÃO INTEGROU A LIDE. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, o cancelamento da hipoteca não é ato unilateral da devedora, pois depende da quitação da dívida ou de manifestação de vontade do credor hipotecário, que deveria ter integrado a lide, na condição de litisconsorte necessário, a fim de que contra ele pudesse ser imposto o comando condenatório inserto na sentença transitada em julgado. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.463.045/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 30/11/2021.)

Assim, não obstante o enunciado da Súmula n. 308/STJ, no sentido de que "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", para que tal gravame seja levantado, é preciso que o agente financeiro figure no polo passivo da ação.

Logo, o recurso não pode ser conhecido nem pela alínea "a" nem pela alínea "c" do permissivo constitucional, visto que o acórdão recorrido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, considerado o óbice imposto pela Súmula 83 do STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.225.694 / SP

Número Registro: 2023/0046091-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

015372020 01537202010118181020208260008 10118181020208260008 15372020
1537202010118181020208260008 22192264120218260000 2219226412021826000050000

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GLEISIANE DAS NEVES SA TELES

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO SALLES GIANELLINI - SP207180

RECORRIDO : GAFISA S/A

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE
HIPOTECA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de março de 2026

