



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084797 - PB (2025/0416270-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : GIZA HELENA COELHO - SP166349
GIZA HELENA COELHO - PB023850A
AGRAVADO : CONTROL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADA : MARINA LACERDA CUNHA LIMA - PB015769

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CREDOR HIPOTECÁRIO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. *"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"* (REsp n. 2.089.254/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025).

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial desprovido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084797 - PB(2025/0416270-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : GIZA HELENA COELHO - SP166349
GIZA HELENA COELHO - PB023850A
AGRAVADO : CONTROL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADA : MARINA LACERDA CUNHA LIMA - PB015769

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CREDOR HIPOTECÁRIO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. *"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"*(REsp n. 2.089.254/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025).
2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos(Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 284 do STF (fl. 1.881).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 1.810):

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. BANCO DO BRASIL. REJEIÇÃO.

- Embora não haja uma relação contratual entre o agente financeiro e o Autor, tendo em vista que o imóvel foi adquirido junto a terceiro, é certo que a hipoteca, ônus real que recai sobre o referido bem, favorece a instituição bancária por constituir garantia do financiamento concedido à construtora para a edificação do prédio residencial, razão porque a sua permanência no polo passivo da ação é medida que se impõe.

1ª APELAÇÃO CÍVEL/PLANC. PEDIDO DE DESISTÊNCIA DO RECURSO. ART. 998 DO CPC. APLICAÇÃO DO ART. 127, XXX, DO RITJ/PB. RECURSO PREJUDICADO.

- “É atribuição do relator julgar prejudicado pedido ou recurso que haja perdido o objeto, e homologar desistência, ainda que o feito se ache em mesa para julgamento.” (Art. 127, XXX, do RITJ/PB).

2ª APELAÇÃO CÍVEL/BANCO DO BRASIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. UNIDADES IMOBILIÁRIAS. GRAVAME HIPOTECÁRIO. QUITAÇÃO. COMPROVAÇÃO. SÚMULA Nº 308 DO STJ. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTURAL. IRRESIGNAÇÃO. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- Dispõe o enunciado de Súmula nº 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 perante os adquirentes do imóvel.”

- A baixa no gravame está no âmbito da responsabilidade solidária entre a construtora e a instituição financeira, tendo em vista que a retirada da garantia real por parte daquela depende da concordância desta, que é a titular da garantia.

- In casu, não se revela razoável que a parte Autora, mesmo pagando integralmente o preço ajustado pela compra dos bens, fique impedido de escriturar seus imóveis (apts. 2001, 2002 e 2003, Torre B, do empreendimento Duo Corporate Towers).

Nas razões do recurso especial (fls. 1.822-1.843), interposto com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 17 e 485, VI, do CPC e 1.418 do CC, aduzindo a ilegitimidade passiva da instituição financeira;

(ii) art. 54 da Lei n. 13.097/2015, defendendo a higidez da hipoteca e a inaplicabilidade da Súmula n. 308/STJ nos casos em que a garantia recai sobre imóvel comercial; e

(iii) arts. 536 e 537 do CPC, argumentando pela abusividade da multa cominatória.

No agravo (fls. 1.884-1.904), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 1.907-1.913).

É o relatório.

VOTO

O Tribunal de origem decidiu a preliminar de ilegitimidade passiva nos seguintes termos (fls. 1.814-1.815):

Alega o banco/Apelante ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, sob o argumento de que não ostenta qualquer relação contratual com a parte Autora.

Contudo, a preliminar não merece guarida.

É que, embora não haja uma relação contratual entre o agente financeiro e a parte Promovente, tendo em vista que o imóvel foi adquirido junto a terceiro, é certo que a hipoteca, ônus real que recai sobre o referido bem, favorece a instituição bancária por constituir garantia do financiamento concedido à construtora para a edificação do empreendimento. A matéria em juízo trata exatamente da relativização de sua garantia, afetando seu patrimônio jurídico.

[...]

Ante o exposto, REJEITO a prefacial.

No contexto dos autos, a rejeição da preliminar se alinha ao entendimento jurisprudencial do STJ, segundo o qual *"o agente financeiro, responsável pela hipoteca, deve integrar o polo passivo da ação como litisconsorte necessário, para viabilizar o levantamento do gravame e tornar exequível a determinação judicial"* (REsp n. 2.089.254/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025). No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. OUTORGA DE ESCRITURA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CRÉDOR HIPOTECÁRIO QUE NÃO INTEGROU A LIDE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não obstante o enunciado da Súmula 308/STJ estabeleça 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", deve o agente financeiro, que detém a hipoteca, figurar no polo passivo da ação que objetiva o levantamento do gravame para fins de outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel litigioso, sob pena de tornar-se inexequível o julgado.

2. "Na hipótese em exame, considerando que o cancelamento da hipoteca não é ato unilateral da devedora, pois depende da quitação da dívida ou de manifestação de vontade do credor hipotecário, deveria este 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"(REsp 440.783/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2012, DJe de 5/3/2013).

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de determinar a citação do credor hipotecário.

(AgInt no AREsp n. 1.452.256/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 21/10/2019.)

Incide a Súmula n. 83/STJ.

As teses de afronta ao art. 54 da Lei n. 13.097/2015 e de inaplicabilidade da Súmula n. 308/STJ quando a garantia recai sobre imóvel comercial não foram analisadas pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração para tratar da matéria, circunstância que impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento. Assim, devem ser aplicadas as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Por fim, o Tribunal de origem, à luz das circunstâncias fáticas delineadas nos autos, concluiu pela adequação e proporcionalidade do valor fixado a título de multa cominatória, considerando os parâmetros do caso concreto.

Alterar o entendimento da Justiça local, com o intuito de redimensionar o valor arbitrado, demandaria, necessariamente, a reavaliação de elementos fático-probatórios — tais como a natureza da obrigação, o grau de resistência da parte, a finalidade coercitiva da medida e a capacidade econômica do obrigado —, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, conforme a Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, **MAJORO** os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.084.797 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0416270-0

Número de Origem:
08584615120208152001 8584615120208152001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : GIZA HELENA COELHO - SP166349
GIZA HELENA COELHO - PB023850A

AGRAVADO : CONTROL CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADA : MARINA LACERDA CUNHA LIMA - PB015769

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026