



Apelação Cível nº: 0800858-07.2025.8.19.0005

Apelante: BANCO DO BRASIL S/A

Apelado: JANE DE CASTRO CARDOSO

Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. IMÓVEL INTEGRALMENTE QUITADO. HIPOTECA CONSTITUÍDA ENTRE INCORPORADORA E AGENTE FINANCEIRO. RECURSO INTERPOSTO POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CONTRA SENTENÇA QUE HOMOLOGOU A DESISTÊNCIA DA AÇÃO EM RELAÇÃO À INCORPORADORA E JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO PARA DECLARAR A INEFICÁCIA DA HIPOTECA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL ADQUIRIDO E INTEGRALMENTE QUITADO PELA AUTORA, DETERMINANDO O CANCELAMENTO DO GRAVAME JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE. PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. REJEIÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS ESSENCIAIS DA SENTENÇA. CONHECIMENTO DO RECURSO. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO QUE NÃO PRODUZ EFEITOS EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. GARANTIA VÁLIDA APENAS NA RELAÇÃO INTERNA ENTRE OS CONTRATANTES. INOPONIBILIDADE PERANTE TERCEIRO ESTRANHO AO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA AO CONSUMIDOR DOS RISCOS DO EMPREENDIMENTO. BOA-FÉ OBJETIVA. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA.



RELATIVIDADE DOS EFEITOS CONTRATUAIS. LEI Nº 13.097/2015. PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA. INEXISTÊNCIA DE REVOGAÇÃO OU SUPERAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ. SUBSISTÊNCIA DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO E DA GARANTIA NA RELAÇÃO ENTRE BANCO E INCORPORADORA QUE NÃO AFASTA A INEFICÁCIA DO GRAVAME PERANTE A ADQUIRENTE. IRRELEVÂNCIA DA INTERRUPÇÃO DA PRESCRIÇÃO E DA REGULARIDADE DA HIPOTECA PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE SUBSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS OU REMIÇÃO DA DÍVIDA. IMPOSSIBILIDADE. HOMOLOGAÇÃO DA DESISTÊNCIA DA AÇÃO EM RELAÇÃO À INCORPORADORA. EVENTUAL DIREITO REGRESSIVO A SER EXERCIDO PELAS VIAS PRÓPRIAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO DESPROVIDO.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, **em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos do voto do Relator.**

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de ação de Obrigação de fazer cumulada com antecipação de tutela ajuizada por **JANE DE CASTRO CARDOSO** em face de **CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA e BANCO DO BRASIL S/A**, por meio da qual a autora pretende que o segundo réu seja compelido a promover o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel, com a respectiva baixa do gravame junto ao registro imobiliário, bem como que a primeira ré seja obrigada a outorgar a competente escritura pública de compra e venda em seu favor, no prazo a ser fixado pelo Juízo, sob pena de multa e, ao final, requer a confirmação da tutela provisória, com a procedência dos pedidos para determinar a exclusão definitiva do gravame hipotecário constante da matrícula do imóvel, condenar a primeira ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor mínimo de R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença proferida no id 267773224, nos seguintes termos:

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por JANE DE CASTRO CARDOSO em face de CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA e BANCO DO BRASIL S.A., na qual a parte autora sustenta ter adquirido imóvel residencial da primeira ré, afirmando ter quitado integralmente o preço ajustado, mas permanecer gravado o bem com hipoteca constituída em favor da instituição financeira ré, circunstância que impede a lavratura da escritura definitiva e o pleno exercício do direito de propriedade.

Requeru, em síntese, a declaração de ineficácia do gravame hipotecário em relação à autora e a consequente determinação de seu cancelamento.

Regularmente citado, o BANCO DO BRASIL S.A. apresentou contestação, sustentando a validade da hipoteca e pugnando pela improcedência dos pedidos.

A parte autora apresentou réplica.

Posteriormente, a autora manifestou desistência da ação em relação à ré CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA, requerendo o prosseguimento do feito apenas em face da instituição financeira.

Instadas a especificar provas, a parte autora informou inexistir outras provas a produzir, pugnando pelo julgamento antecipado do mérito. É o relatório. Decido.

A referida sentença tem o seguinte dispositivo:

Diante do exposto:

1. HOMOLOGO a desistência da ação em relação à ré CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA, extinguindo o processo em relação a esta parte sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VIII, do Código de Processo Civil.
2. JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar a ineficácia da hipoteca constituída em favor do BANCO DO BRASIL S.A. em relação ao imóvel adquirido pela autora.
3. DETERMINO o cancelamento do gravame hipotecário incidente sobre o imóvel descrito na inicial, junto à matrícula correspondente no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Consigne-se que a presente sentença constitui título hábil para a averbação e cancelamento do referido gravame hipotecário perante o Registro de Imóveis competente, independentemente de expedição de mandado ou ofício, podendo a parte interessada promover diretamente seu registro.

Condeno o réu BANCO DO BRASIL S.A. ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo segundo, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e remetam-se os autos à Central de Arquivamento.

Irresignado, o Banco do Brasil interpôs recurso (id 274455261), invocando a reforma da sentença por alegada violação ao artigo 14, § 3º, do CDC, defendendo a incidência de excludente de responsabilidade e a inexistência de falha na prestação do serviço.

Alega que a obrigação garantida por cédulas de crédito rural permanece exigível, porquanto a pretensão de cobrança não estaria prescrita em razão da ocorrência de causa interruptiva da prescrição, nos termos do art. 202 do Código Civil, circunstância que preservaria a validade da garantia hipotecária constituída em seu favor.

Sustenta a impossibilidade de cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel, afirmando que o gravame foi regularmente constituído em operação de financiamento destinada à produção imobiliária, nos termos do art. 31-A, § 3º, da Lei nº 4.591/64, constituindo garantia real válida e oponível aos adquirentes.

Defende a inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ diante da superveniência da Lei nº 13.097/2015, a qual, segundo afirma, prestigia a eficácia dos negócios jurídicos registrados e a publicidade dos direitos reais, sustentando, ainda, que o adquirente tinha ciência da existência da hipoteca, regularmente inscrita na matrícula do imóvel.

Requer, subsidiariamente, caso mantida a determinação de baixa do gravame, que a construtora seja compelida a substituir as garantias liberadas ou a promover a remição dos valores correspondentes às hipotecas.

Aduz, igualmente, que a manutenção da hipoteca não configura ato ilícito apto a ensejar responsabilidade civil, por inexistirem os pressupostos do dever de indenizar, notadamente conduta ilícita, dano e nexo causal.

Sustenta que a extinção da hipoteca somente pode ocorrer nas hipóteses taxativamente previstas no art. 1.499 do Código Civil e que eventual demora na baixa do gravame constitui mero dissabor, incapaz de caracterizar dano moral indenizável.

Ao final, requer a reforma integral da sentença para julgar improcedentes os pedidos iniciais, com a inversão dos ônus sucumbenciais ou, subsidiariamente, a redução dos honorários advocatícios, além do prequestionamento dos dispositivos constitucionais e infraconstitucionais invocados.

Em contrarrazões (id 286123413), a autora sustenta que adquiriu o imóvel mediante pagamento integral do preço, permanecendo, contudo, impedida de exercer plenamente seu direito de propriedade em razão da manutenção de hipoteca constituída exclusivamente entre o Banco e a incorporadora. Preliminarmente, argui o não conhecimento da apelação por violação ao princípio da dialeticidade recursal, ao argumento de que as razões recursais reproduzem fundamentos genéricos e dissociados da controvérsia dos autos. No mérito, defende a manutenção da sentença, porquanto a hipoteca é ineficaz em relação à adquirente de boa-fé, nos termos da Súmula 308 do STJ, sendo inaplicáveis à consumidora os riscos decorrentes da relação jurídica mantida entre a instituição financeira e a incorporadora. Requer, ao final, o desprovemento do recurso e a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de apelação interposta por instituição financeira contra sentença que homologou a desistência da ação em relação à incorporadora e julgou procedente o pedido para declarar a ineficácia da hipoteca incidente sobre imóvel adquirido e integralmente quitado pela autora, determinando o cancelamento do gravame junto ao Registro de Imóveis competente.

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de ofensa ao princípio da dialeticidade recursal suscitada pela apelada.

Embora parte das razões recursais reproduza argumentos padronizados utilizados em demandas semelhantes, verifica-se que a instituição financeira impugnou os fundamentos essenciais da sentença, insurgindo-se contra a aplicação

da Súmula 308 do STJ, defendendo a eficácia da garantia hipotecária perante a adquirente, a incidência da Lei nº 13.097/2015 e a impossibilidade de cancelamento do gravame.

Assim, verificando-se que as razões recursais se mostram minimamente aptas a impugnar os fundamentos da sentença, resta observado o princípio da dialeticidade recursal, impondo-se o conhecimento do recurso.

Superada a preliminar, a controvérsia restringe-se à possibilidade de a hipoteca constituída entre a incorporadora e a instituição financeira produzir efeitos em relação à adquirente que comprovadamente quitou integralmente o preço da unidade imobiliária.

De início, registra-se que a homologação da desistência da ação em relação à incorporadora não foi objeto de impugnação específica, razão pela qual a análise recursal limita-se à eficácia do gravame hipotecário perante a autora.

No mérito, não assiste razão a instituição apelante.

É incontroverso que a hipoteca foi constituída exclusivamente no âmbito da relação jurídica estabelecida entre a incorporadora e a instituição financeira, da qual a autora jamais participou.

Também é incontroverso que a adquirente quitou integralmente o preço da unidade imobiliária, circunstância reconhecida na própria sentença.

Nessas condições, incide integralmente a orientação consolidada na Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual "*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 *ratio decidendi* do referido enunciado não consiste em invalidar a hipoteca ou o contrato de financiamento celebrado entre banco e incorporadora, mas apenas reconhecer sua inoponibilidade ao terceiro adquirente de boa-fé, preservando

sua legítima expectativa de receber o imóvel livre de gravames decorrentes do financiamento da atividade empresarial da incorporadora.

Com efeito, a autonomia privada, a força obrigatória dos contratos e a publicidade registral não autorizam a transferência ao consumidor dos riscos inerentes ao empreendimento imobiliário, sob pena de violação aos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato, da proteção da confiança e da relatividade dos efeitos contratuais.

Nesse contexto, a circunstância de a hipoteca encontrar-se regularmente registrada na matrícula do imóvel não altera essa conclusão.

O registro confere publicidade ao direito real, mas não torna o adquirente parte da relação obrigacional originária, nem afasta a proteção conferida ao comprador de boa-fé pela jurisprudência consolidada do STJ.

Igualmente improcede a alegação de que a Lei nº 13.097/2015 teria superado a Súmula 308 do STJ.

Embora referido diploma prestigie o princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária e reforce a segurança das relações registrais, em nenhum momento afastou a tutela conferida ao adquirente de boa-fé nem revogou a orientação consolidada da Corte Superior acerca da ineficácia da hipoteca perante terceiros adquirentes.

Tanto assim que, mesmo após a vigência da Lei nº 13.097/2015, o STJ continua aplicando reiteradamente a Súmula 308 às hipóteses envolvendo financiamento de incorporações imobiliárias.

Nesse sentido, seguem precedentes do STJ e desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. GRAVAME HIPOTECÁRIO FIRMADO ENTRE CONSTRUTORA E INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. HIPOTECA

CONSTITUÍDA ANTERIORMENTE À CELEBRAÇÃO DA COMPRA E VENDA. INEFICÁCIA PERANTE O ADQUIRENTE DO IMÓVEL. SÚMULA 308/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Nos termos da Súmula 308/STJ, "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". 2. O entendimento pacificado e sumulado, no âmbito da Segunda Seção do STJ, é de que, em contratos de financiamento para construção de imóveis pelo SFH, a hipoteca concedida pela incorporadora em favor do Banco credor, ainda que anterior, não prevalece sobre a boa-fé do terceiro que adquire, em momento posterior, a unidade imobiliária. 3. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no REsp: 1946228 PB 2021/0198859-9, Data de Julgamento: 28/11/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/12/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.419 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. GRAVAME FIRMADO ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Inviabiliza-se o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco alvo dos embargos de declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. 2. "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" (Súmula 308/STJ). 3. A intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado. (REsp 1.837.203/RS, Relatora Ministra NANCY

ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 22/11/2019). 4. A modificação do entendimento firmado acerca da boa-fé do adquirente demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 1916671 RS 2021/0187050-3, Data de Julgamento: 03/10/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/10/2022)

0023976-30.2020.8.19.0002 - APELAÇÃO

Des(a). ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - Julgamento: 06/07/2026 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL COMPRADO NA PLANTA. CONSTRUTORA QUE OBTVE CRÉDITO NO MERCADO E, EM CONTRAPARTIDA, FOI ANOTADA HIPOTECA EM FAVOR DO AGENTE FINANCEIRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO QUE NÃO PROSPERA. TITULAR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. EXISTÊNCIA DE INTERESSE JURÍDICO NA SOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIA. APLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308, DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). GRAVAME QUE NÃO TEM EFICÁCIA PERANTE O ADQUIRENTE. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. CASO EM EXAME SENTENÇA (INDEXADOR 311) QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO, PARA CONFIRMAR A TUTELA DE URGÊNCIA ANTERIORMENTE CONCEDIDA, A QUAL DETERMINOU BAIXA DA HIPOTECA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. QUESTÃO EM DISCUSSÃO RECURSO DO BANCO BRADESCO PLEITEANDO IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. DISPOSITIVO RECURSO DO SEGUNDO RÉU, BANCO BRADESCO, AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. RAZÕES DE DECIDIR Cuida-se de demanda na qual sociedade empresária alegou ter comprado imóvel em construção e, embora finalizado o empreendimento, ainda constava na matrícula do imóvel hipoteca realizada em favor do Banco, que concedeu crédito ao Construtor. Inicialmente, deve ser rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva do agente financeiro, vez que o gravame reclamado nessa demanda foi promovido pelo Banco. Apesar de a instituição financeira não ter participado da promessa de compra e

venda, é titular da garantia fiduciária e, portanto, possui interesse jurídico na solução da controvérsia, nos termos previstos pelo art. 17, do Código de Processo Civil (CPC). No caso em tela, a sociedade Autora logrou êxito em comprovar, no indexador 61, a quitação do contrato de compra e venda do imóvel objeto da lide. Na cláusula n. 10.4 do contrato constou que, em cento e oitenta dias, a contar da expedição do *chabite-sez*, a promitente-vendedora deveria outorgar em favor da promitente-compradora a escritura definitiva liberada dos ônus do financiamento. No indexador 78, restou comprovado que o aceite de obras foi expedido em 12/04/2016. Restou também demonstrado, por intermédio da certidão de ônus reais, anexada no indexador 74, que, àquela época, ainda pendia sobre o imóvel hipoteca. Sobre o tema, a Súmula n. 308, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), dispõe 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". Assim, conclui-se por demonstrado o fato constitutivo do direito autoral, tal como exigido pelo art. 372, I, do CPC. Por fim, o fato de o negócio jurídico de compra e venda ter sido firmado por instrumento particular entre a Requerente e a Construtora não altera a aplicabilidade da Súmula n. 308, do STJ.

0808528-37.2023.8.19.0209 – APELAÇÃO

Des(a). MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO -
Julgamento: 15/04/2026 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO
PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL)

Apelação Cível. Ação de obrigação de fazer. Cancelamento de hipoteca. Unidade imobiliária quitada. Hipoteca constituída em favor de agente financeiro para financiamento do empreendimento. Ineficácia do gravame perante o adquirente de boa-fé. Súmula 308 do STJ. Responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira. Cabimento de expedição de ofício ao Registro de Imóveis. Reforma da sentença quanto à sucumbência. Provimento do recurso. I. Caso em exame Apelação interposta pela autora contra sentença que julgou improcedente o pedido em face do banco réu, reconhecendo apenas a obrigação da incorporadora de providenciar a baixa da hipoteca incidente sobre unidade imobiliária quitada. A

controvérsia decorre da manutenção de hipoteca constituída entre a construtora e o agente financeiro para financiamento do empreendimento, apesar da quitação integral do preço do imóvel pela adquirente e do decurso do prazo contratual para baixa do gravame.

II. Questão em discussão Discute-se: (i) a responsabilidade do agente financeiro pelo cancelamento da hipoteca incidente sobre imóvel quitado por adquirente de boa-fé; (ii) a aplicabilidade da Súmula 308 do STJ; (iii) a possibilidade de expedição de ofício ao Registro de Imóveis para efetivação da baixa do gravame; e (iv) a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

III. Razões de decidir A relação jurídica é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. A hipoteca firmada entre a construtora e a instituição financeira, ainda que anterior ou posterior à promessa de compra e venda, não produz efeitos em face do adquirente que quitou integralmente o preço do imóvel, nos termos da Súmula 308 do STJ. A inadimplência da construtora perante o agente financeiro não pode ser oposta ao consumidor de boa-fé, sob pena de transferência indevida dos riscos do empreendimento. O cancelamento da hipoteca constitui ato próprio do credor hipotecário, o que atrai a responsabilidade solidária da instituição financeira, ainda que o contrato de compra e venda atribua à construtora a obrigação de promover a baixa do gravame. É cabível a expedição de ofício ao Registro de Imóveis competente como medida apta a assegurar o resultado prático equivalente ao cumprimento da obrigação, nos termos dos arts. 139, IV, e 536 do CPC. Reconhecida a procedência do pedido também em face do banco réu, impõe-se a reforma da sentença quanto à sucumbência.

IV. Dispositivo e tese Recurso provido para reformar a sentença, reconhecer a responsabilidade solidária da instituição financeira pelo cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da autora, determinar, se necessário, a expedição de ofício ao Registro de Imóveis competente para efetivação da baixa do gravame, e redistribuir os ônus sucumbenciais.

0803493-33.2022.8.19.0209 - APELAÇÃO

Des(a). RENATA MACHADO COTTA - Julgamento: 06/04/2026 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL)

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. DEMORA INJUSTIFICADA NA BAIXA DO GRAVAME HIPOTECÁRIO. PRELIMINAR DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL QUE SE REJEITA. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL NÃO CONFIGURADA. SÚMULA Nº 308 DO STJ. APLICABILIDADE AOS IMÓVEIS COMERCIAIS. BOA-FÉ OBJETIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ADEQUADAMENTE FIXADO. MANUTENÇÃO DO DECISUM. A controvérsia recursal cinge-se à verificação da responsabilidade da incorporadora ré em promover a baixa da hipoteca incidente sobre unidade imobiliária comercial após a quitação total do preço pela adquirente, bem como à ocorrência de danos morais decorrentes da mora de longa data. E, em que pese a alegação de necessidade de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo, a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, sendo a vendedora a única responsável perante o consumidor pelo cumprimento da obrigação de entregar o imóvel desembaraçado. Isso porque a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não possui eficácia perante o adquirente de boa-fé, entendimento este consolidado na Súmula nº 308 do STJ, cuja ratio decidendi, fundada na proteção da confiança e na função social, aplica-se analogicamente aos imóveis comerciais. Assim, a manutenção do gravame por período excessivo após a quitação ultrapassa o mero aborrecimento, justificando a reparação extrapatrimonial fixada em R\$ 10.000,00, em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Recurso conhecido e desprovido.

Também não prosperam as alegações relativas à subsistência da obrigação garantida, à interrupção da prescrição prevista no artigo 202 do Código Civil e à regularidade da hipoteca à luz do artigo 31-A, § 3º, da Lei nº 4.591/64.

Essas questões dizem respeito exclusivamente à relação jurídica existente entre a instituição financeira e a incorporadora, não interferindo na posição

jurídica da autora, que permaneceu absolutamente estranha ao contrato de financiamento.

Ainda que subsistam íntegros o crédito hipotecário e a garantia entre os contratantes originários, tal circunstância não impede o reconhecimento de sua ineficácia perante a adquirente protegida pela Súmula 308 do STJ.

Pela mesma razão, não merece acolhimento a invocação dos artigos 14, § 3º, do CDC e 1.499 do Código Civil.

De fato, a sentença não reconheceu responsabilidade civil do banco por defeito na prestação do serviço, limitando-se a declarar a ineficácia da hipoteca perante a adquirente e determinar a baixa do gravame.

Ademais, o reconhecimento da inoponibilidade da garantia não importa extinção da hipoteca na relação interna entre banco e incorporadora, inexistindo afronta ao regime jurídico disciplinado pelo Código Civil.

Igualmente inviável o acolhimento do pedido subsidiário para que a incorporadora substitua as garantias ou promova a remição da dívida.

Além de inexistir relação processual remanescente com a construtora, diante da homologação da desistência da ação em seu favor, eventual direito regressivo da instituição financeira deverá ser exercido pelas vias próprias, sendo inviável ampliar objetivamente a demanda em sede recursal.

Por fim, não há falar em reforma quanto ao capítulo referente aos danos morais, porquanto a sentença limitou-se a declarar a ineficácia da hipoteca e determinar o cancelamento do gravame, inexistindo condenação específica da instituição financeira ao pagamento de indenização extrapatrimonial.

Diante desse cenário, verifica-se que a sentença aplicou corretamente a orientação consolidada do STJ, preservando a proteção conferida ao adquirente de



boa-fé e reconhecendo a ineficácia da garantia hipotecária perante terceiro estranho à relação contratual originária, razão pela qual deve ser integralmente mantida.

Em consequência, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados para 12% sobre o valor atribuído à causa.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer e **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo integralmente a sentença como proferida. Majoração da verba sucumbencial para 12%.**

Para fins de prequestionamento, consideram-se examinadas as questões jurídicas necessárias ao julgamento, inclusive à luz dos artigos 5º, incisos XXII, XXXII, XXXV, LIV e LV, e 170, inciso V, da CRFB/88; dos artigos 186, 187, 202, 421, 422, 927 e 1.499 do Código Civil; dos artigos 2º, 3º, 6º, 14, § 3º, 22 e 51 do CDC; dos artigos 355, inciso I, 485, inciso VIII, 487, inciso I, 489, § 1º, 932, inciso IV, 1.013 e 1.025 do CPC; do art. 31-A, § 3º, da Lei nº 4.591/1964; dos dispositivos pertinentes da Lei nº 13.097/2015; e da Súmula 308 do STJ.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

