



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086318-78.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ULISSES DE SOUZA BERNARDI e SUELY PEREDA BERNARDI, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 26 de março de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2086318-78.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Ulisses de Souza

Agravado: Banco Bradesco S.A.

Voto nº 64.977 (m)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. BAIXA DE HIPOTECA.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência para baixa de hipoteca sobre imóvel adquirido pela parte agravante. A parte agravante sustenta a aplicação da Súmula n. 308 do STJ e impugna a inclusão da construtora no polo passivo, alegando litisconsórcio facultativo e falência da construtora.

II. Questão em Discussão: avaliação dos requisitos para concessão de tutela de urgência, conforme artigo 300 do CPC especialmente ante o litisconsórcio com a construtora.

III. Razões de Decidir: III.1. Mantido o indeferimento da tutela de urgência, considerando a necessidade de formação do litisconsórcio passivo necessário com a construtora, responsável pela constituição da hipoteca; III.2. A jurisprudência do C. STJ e do E. TJSP alinham-se quanto ao litisconsórcio necessário, sendo devida a inclusão da construtora no polo passivo para viabilizar a baixa da hipoteca.

IV. Dispositivo e Tese: A baixa de hipoteca exige litisconsórcio passivo necessário entre instituição bancária e construtora.

AGRAVO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto em relação à decisão de fls. 54/55 que indeferiu a tutela de urgência pretendida pela parte agravante para a baixa da hipoteca que recai sobre o imóvel que adquiriu.

Em razões de agravo, sustenta a incidência da

Súmula n. 308 do C. STJ. Impugna a determinação quanto à inclusão da construtora no polo passivo da ação, indicando que se trata de litisconsórcio facultativo e que a construtora teve sua falência decretada, restando inviável sua inclusão na lide.

Ante os princípios da celeridade e da razoável duração do processo insertos nos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil, considerando-se a solução do recurso e a ausência de formação de contraditório na origem, dispensadas contrarrazões com determinação de remessa ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Os limites do recurso cingem-se à avaliação da presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, como insertos no artigo 300 do Código de Processo Civil. Sendo assim, nos estreitos limites da cognição precária e perfunctória do momento processual, deve ser mantido o indeferimento da tutela.

Inequívoco que o caso em tela versa sobre a pretensão de cancelamento da hipoteca que foi constituída pela incorporadora em favor do agente financiador do empreendimento.

Juízo *a quo* afastou a tutela de urgência, por entender pelo litisconsórcio necessário com a construtora – já que a ação fora promovida exclusivamente em face da instituição bancária.

Com acerto: considerando-se que a garantia fora constituída pela promitente vendedora, a esta incumbe a obrigação de baixa do gravame hipotecário. Em outras palavras, da relação creditícia havida entre construtora e instituição bancária deriva a necessidade de estabelecimento de litisconsórcio, já que a baixa da hipoteca é providência de regularização registral.

Nesse sentido e pelo caráter necessário do litisconsórcio, assim entende o C. STJ: “*Deve o banco financiador, que detém a hipoteca, figurar no polo passivo da lide, na condição de litisconsorte necessário, sob pena de tornar-se inexecúvel o julgado, que determinou a liberação do gravame*” - REsp 625091/RJ; Relator Ministro Aldir Passarinho Junior; Quarta Turma; DJe 08/03/2010 (grifou-se).

No mesmo sentido, este E. TJSP:

a) “*Hipótese de litisconsórcio passivo necessário entre a instituição financeira e a construtora. Inteligência da súmula 308 do STJ. Precedentes*” - Agravo de Instrumento n. 2313843-85.2024.8.26.0000; Relator: James Siano; Órgão

julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data de publicação: 06/11/2024;

b) “TUTELA PROVISÓRIA. Pedido de cancelamento de hipoteca sobre imóvel (...) Ausência de integração da incorporadora ao polo passivo da demanda. Providência indispensável por se tratar de litisconsórcio necessário unitário” Agravo de Instrumento n. 2113858-72.2023.8.26.0000; Relator: Francisco Loureiro; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data de publicação: 27/06/2023.

No mais, não se vislumbra qualquer dificuldade de inclusão da incorporadora no polo passivo, derivada da ausência de atividades por força da falência, posto que em Juízo será devidamente representada por sua Massa Falida e por seu síndico – como já determinado na origem.

Esgotada a análise preliminar cabível na tutela de urgência, deve ser rejeitada, *in totum*, a postulação recursal.

3. Portanto, de rigor a manutenção da r. decisão recorrida, por seus fundamentos.

AGRAVO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator