



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020954-96.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelada ALEXANDRA AGUIRRA CARVALHO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1020954-96.2023.8.26.0114

APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A

APELADA: ALEXANDRA AGUIRRA CARVALHO DE OLIVEIRA

COMARCA: CAMPINAS

VOTO Nº 00483

APELAÇÃO CÍVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – IMÓVEL QUITADO – PROPRIEDADE DO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ – APLICABILIDADE DA SÚMULA 308 DO STJ – LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO HIPOTECÁRIO. O adquirente de imóvel que quitou integralmente suas obrigações contratuais tem direito à adjudicação compulsória e ao cancelamento de hipoteca constituída pela construtora junto ao banco. Direito de propriedade como garantia constitucional. Legitimidade passiva do banco reconhecida pela vinculação ao gravame. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pelo Banco do Brasil S/A contra a sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, que julgou procedente a ação ajuizada por Alexandra Aguirra Carvalho de Oliveira, determinando o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel de matrícula nº 145.665, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, e a adjudicação compulsória da unidade adquirida pela autora, condicionada ao recolhimento do ITBI.

O apelante sustenta, em síntese:

A-Ilegitimidade passiva – Afirma que não possui relação direta com a autora, cabendo à construtora o cancelamento da hipoteca.

B-Validade da hipoteca – Alega que a hipoteca é válida e decorre de contrato regular celebrado com a construtora.

C-Inaplicabilidade da Súmula 308/STJ – Argumenta que o enunciado não deve prevalecer, dada a ausência de vínculo contratual com a adquirente.

Recurso tempestivo e processado com contrarrazões da apelada (fls. 427 - 435), pugnando pela manutenção da sentença.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não há oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 07/10/2024.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em juízo, vê-se que o recurso não comporta provimento.

A legitimidade passiva do banco deve ser reconhecida diante de sua condição de credor hipotecário, diretamente vinculado ao gravame que impede a consolidação do direito da autora à propriedade.

A jurisprudência é firme ao reconhecer a legitimidade das instituições financeiras em demandas que envolvam a liberação de garantias hipotecárias constituídas pela construtora. Vejamos:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CANCELAMENTO DE HIPOTECA DE RIGOR. RECURSO DESPROVIDO. 1. Ação visando a baixa de hipoteca registrada em imóvel quitado. Sentença de procedência. 2. Preliminares de falta de interesse de agir e ilegitimidade passiva afastadas. 3. A questão em discussão consiste em determinar se a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro é eficaz perante o adquirente do imóvel, considerando a quitação do preço. 4. A hipoteca é ineficaz perante o adquirente do imóvel, conforme a Súmula nº 308 do STJ, reiteradamente aplicada mesmo após a edição da Lei nº 13.097/15. 5. Prevalência da função social do contrato. 6. Eventual não pagamento do VMD não obsta a pretensão da autora. 7. Precedentes desta Corte e do STJ. 8. Sentença mantida. Recurso desprovido. 2. Direito de Propriedade e Proteção ao Adquirente de Boa-Fé (TJSP - APELAÇÃO N. 1073921-29.2024.8.26.0100,

RELATOR ALEXANDRE MARCONDES, SÃO PAULO, 1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, DATA DE JULGAMENTO: 29/11/2024, DATA DE PUBLICAÇÃO: 29/11/2024).

O direito de propriedade é garantido pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal. No caso dos autos, a autora comprovou a quitação integral das obrigações contratuais (fls.41), o que assegura a transferência da propriedade.

A Súmula 308 do STJ, aplicável ao caso, reforça a proteção ao adquirente de boa-fé, dispondo que *"a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel"*.

A hipoteca, ainda que regularmente constituída, não pode prejudicar terceiros adquirentes que quitaram suas obrigações, sob pena de ofensa à boa-fé objetiva e à função social do contrato.

Flávio Tartuce esclarece: *"O adquirente de boa-fé deve ser protegido contra atos que impliquem restrição ao seu direito de propriedade, especialmente quando tenha cumprido integralmente as condições de aquisição."*

E a jurisprudência consolidada reafirma que: *"A hipoteca, ainda que válida em relação ao contrato principal, não pode subsistir contra o adquirente de boa-fé que quitou o imóvel, conforme estabelece a Súmula 308 do STJ"* (STJ, REsp 1.133.865/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 24/11/2010).

Portanto, as razões recursais devem ser afastadas

não havendo que se reformar a decisão de primeiro grau.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO
AO RECURSO.**

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, é cabível a majoração da verba honorária fixada em primeiro grau, considerando o desprovimento do recurso. O percentual deve ser elevado de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa, observando-se a razoabilidade e proporcionalidade

É como se vota.

**OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR**