



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1156399-31.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANESPREV FUNDO BANESPA DE SEGURIDADE SOCIAL, é apelado WALTER TATSUMI TAKAHASHI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E PLÍNIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR.

São Paulo, 30 de março de 2025.

SALLES VIEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 51646

APEL.N°: 1156399-31.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO – 11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL

APTE. : BANESPREV – FUNDO BANESPA DE SEGURIDADE SOCIAL

APDO. : WALTER TATSUMI TAKAHASHI

JUIZ PROLATOR: CRISTINA ELENA VARELA WERLANG

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – FORNECIMENTO DE DOCUMENTO PARA CANCELAMENTO DE HIPOTECA – COMPETÊNCIA RECURSAL – I- Sentença de parcial procedência – Apelo do réu – II- Ação que visa a satisfação da obrigação de fazer consistente no fornecimento do documento de liberação da hipoteca, ou comprovante do Cartório comprovando a baixa da hipoteca gravada no imóvel do autor – Matéria relativa a compra e venda e adjudicação compulsória, que tenha por objeto coisa imóvel, está inserida na competência da Seção de Direito Privado I – Matéria excluída da competência comum das Subseções de Direito Privado – Ausência, ademais, de discussão sobre contrato de financiamento bancário - Art. 103 do RITJSP – Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste Egrégio TJSP – Precedentes deste E. TJSP – III- Recurso não conhecido, com remessa determinada a uma das Câmaras competentes para o julgamento.”

Apelo do réu em face da r. sentença de parcial procedência, proferida nos autos da ação de obrigação de fazer c.c. reparação de danos.

Alega, preliminarmente, inépcia da inicial, falta de interesse processual e sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustenta que, em relação ao réu, a hipoteca já foi extinta, tendo emitido os documentos necessários para que o autor providenciasse sua baixa perante o Oficial de Registro competente. Aduz que cumpriu com seu dever de fornecer a documentação comprobatória da liberação da hipoteca, sendo que quem

está resistindo à liberação do imóvel é o cartório, terceiro externo à demanda. Afirma que o réu reconheceu a quitação da dívida garantida pela hipoteca, entregando ao autor a competente ficha financeira que confirma o adimplemento integral da obrigação principal. Aduz que reconheceu a liquidação da dívida e concordou com o cancelamento da hipoteca, emitindo o "Instrumento de Liberação de Hipoteca" endereçado ao 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, autorizando o levantamento do ônus real em exame. Alega que disponibilizou ao autor toda a documentação societária vigente à data de sua solicitação. Sustenta que entregou ao autor toda documentação necessária para liberação da hipoteca, bem como que os signatários da declaração têm mandato válido, todavia não foi possível registrar a ata de posse por questões litigiosas envolvendo o réu e terceiros. Pugna pelo reconhecimento da sucumbência recíproca. Requer o total provimento do recurso (fls. 264/281).

Contrarrazões do autor às fls. 289/298, pugnando pelo improvimento da apelação interposta.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. reparação de danos, movida por Walter Tatsumi Takahashi em face de Banesprev – Fundo Banespa de Seguridade Social.

Alega o autor, em sua inicial, que, em 2004, firmou junto ao réu contrato de financiamento imobiliário, o qual foi garantido mediante hipoteca do imóvel localizado à Rua das Uvaías, nº 110, apto. 52, Jabaquara, São Paulo/SP.

Aduz que, em 2019, quitou a dívida junto ao réu, mas este não lhe forneceu a declaração de quitação da dívida e concordância para liberação da hipoteca, pois pretendia vender o imóvel e adquirir outro na cidade de São Pedro.

Assevera que somente em junho de 2021 o réu forneceu o documento liberatório da hipoteca, para que o autor pudesse dar baixa do registro no Cartório de Imóveis ("Instrumento de Liberação de Hipoteca" de fls. 12/13) .



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Afirma, contudo, que, em 27/07/2021, referido documento foi recusado pelo Cartório, em virtude de irregularidades na comprovação da representatividade do réu (fls. 10/11).

O autor, assim, novamente solicitou ao réu o fornecimento de documento de liberação da hipoteca assinado por representantes (diretores) no exercício do cargo com as devidas comprovações da vigência dos mandatos diretivos (fls. 14/15).

Em julho de 2023, o réu forneceu-lhe outra declaração acompanhada dos documentos ("Instrumento de Liberação de Hipoteca" de fls. 16/33), mas estes também estavam irregulares, de modo que o Cartório novamente recusou o documento (fls. 34/35).

Assim, passados mais de quatro anos da quitação do contrato de financiamento imobiliário garantido mediante hipoteca, o autor ainda não conseguiu dar baixa na hipoteca de seu imóvel, por culpa do réu.

Sentindo-se lesado, ingressou o autor com a presente ação, pugnando pela condenação do réu na obrigação de fazer, consistente em fornecer o documento de liberação da hipoteca assinado por diretores que tenham o mandato vigendo na data do documento, ou comprovante do Cartório comprovando a baixa da hipoteca, bem como pela condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Deu-se à causa o valor de R\$30.000,00

Em primeira instância, a ação foi julgada parcialmente procedente, para, afastando-se os pedidos de indenização por danos materiais e morais, condenar o réu a providenciar, em 60 dias, os documentos necessários para baixar o gravame, nos exatos termos da exigência imposta pelo Cartório, ou providenciar a baixa por conta própria. E razão da sucumbência, o réu foi condenado a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Contra esta decisão insurge-se o réu.

Dispõe o art. 103 do Regimento Interno, que **"a competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido**

fatos ou circunstâncias que possam modificá-la".

Segundo Moacyr Amaral Santos, *in* "Primeiras Linhas de Direito Processual Civil", a causa de pedir próxima está nos fundamentos e a causa remota encontra-se no fato gerador do direito.

Simples leitura da inicial é suficiente para inferir que a ação tem por objetivo a satisfação da obrigação de fazer consistente no fornecimento do documento de liberação da hipoteca, ou comprovante do Cartório comprovando a baixa da hipoteca gravada no imóvel do autor.

Ante o disposto no artigo supracitado, como a discussão envolve o cancelamento de hipoteca, a competência para o processamento e julgamento do presente recurso é de uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I, nos termos da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste Egrégio TJSP, às quais compete o julgamento de ***"ações relativas a compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos"***.

Neste diapasão, esclareça-se que, na espécie, não há qualquer discussão sobre contrato de financiamento bancário.

Consigna-se, ainda, que o caso em testilha não trata de questão relativa a revisão, resolução ou distrato de contrato de compromisso de compra e venda, bem como de cessão de direitos, não sendo, portanto, matéria de competência comum das Subseções de Direito Privado, conforme determinado no art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça. Tampouco se trata de revisão de contrato bancário.

Por analogia, veja-se:

"Competência Recursal – Ação pleiteando a extinção de hipoteca e reparação moral – Matéria atinente à competência de uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado I – Art. 5º, I.25 da Resolução n. 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça – Precedentes do TJSP, inclusive desta Colenda Câmara – Redistribuição – RECURSO NÃO CONHECIDO, com determinação." (TJSP; 24ª Câmara de Direito Privado; Apelação Cível nº 1001391-77.2021.8.26.0279; Rel. Jonize Sacchi de

Oliveira; julgado em 18/08/2022).

"APELAÇÃO CÍVEL – COMPETÊNCIA RECURSAL – Ação de obrigação de fazer, por meio da qual a autora objetiva a baixa da hipoteca – Sentença de procedência – Inconformismo do réu – Matéria de competência recursal da Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, item I.25 da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça – Precedentes – Definição da competência em função dos termos do pedido inicial, segundo o artigo 103 do Regimento Interno deste E. Tribunal – Recurso não conhecido." (TJSP; 19ª Câmara de Direito Privado; Apelação Cível nº 1001108-55.2021.8.26.0311; Rel. Daniela Menegatti Milano; julgado em 13/12/2021).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPETÊNCIA RECURSAL – Ação de obrigação de fazer com posterior outorga de escritura definitiva – Autora, ora agravada, afirma a quitação do preço do imóvel adquirido, requerendo o cancelamento e baixa da hipoteca gravada no imóvel – Matéria Inserida na competência da Primeira Subseção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Resolução nº 623/2013, art. 5º, I, I.25 – Precedentes desta E. Corte e desta E. Câmara – Recurso não conhecido, com determinação." (TJSP; 15ª Câmara de Direito Privado; Agravo de Instrumento nº 2123974-74.2022.8.26.0000; Rel. Achile Alesina; julgado em 14/06/2022).

"COMPETÊNCIA RECURSAL – Ação de obrigação de fazer – Autores que pretendem a baixa da hipoteca gravada no imóvel – Matéria Inserida na competência da Primeira Subseção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Resolução nº 623/2013, art. 5º, I, I.25 – Precedentes desta E. Corte e desta E. Câmara – Recurso não conhecido, com determinação." (TJSP; 15ª Câmara de Direito Privado; Apelação Cível nº 1011778-57.2022.8.26.0008; Rel. Achile Alesina; julgado em 22/12/2022).

"COMPETÊNCIA. Ação de obrigação de fazer de baixa de hipoteca. Competência recursal das Câmaras que compõem a Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal. Inteligência do art. 5º, inciso I.25, da Resolução 623/2013. Redistribuição do recurso que se impõe. Recurso não conhecido, com determinação." (TJSP; 23ª Câmara de Direito Privado; Apelação Cível nº 1019940-96.2021.8.26.0001; Rel. Marcos Gozzo; julgado em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

20/07/2022) .

Ante o exposto, por se tratar de matéria referente a cancelamento de hipoteca, não se conhece do recurso, determinando-se a remessa dos autos a uma das Câmaras competentes para o julgamento do feito.

Não se conhece do recurso.

Salles Vieira, Relator