



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2396091-11.2024.8.26.0000, da Comarca de Viradouro, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravada MARIA ISABEL BOCALETE FERREIRA NEVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente), JAIRO BRAZIL E DANIELA MENEGATTI MILANO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

19ª Câmara de Direito Privado

Agravo de instrumento nº 2396091-11.2024.8.26.0000

Comarca: VIRADOURO

Agravante: BANCO DO BRASIL S/A

Agravada: MARIA ISABEL BOCALETI FERREIRA NEVES

MM. Juiz de primeiro grau: Pedro Henrique Antunes Motta Gomes

Voto nº 49.561

Agravo de instrumento. Ação cominatória c.c. indenizatória. Etapa de cumprimento de sentença. Julgado exequendo que condenou o banco réu a expedir termo de quitação de contrato de financiamento de imóvel, sob pena de incidir em multa de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato. Termo de quitação que seria utilizado para averbar na matrícula a baixa do gravame que incide sobre o imóvel. Documentação apresentada pela instituição financeira que não cumpre os requisitos formais para o ato registrário. Cenário diante do qual acertada se mostra a decisão agravada ao ter considerado apenas parcialmente cumprida a obrigação imposta pela sentença exequenda e assinado prazo para incidência da multa caso a instituição financeira continue a se omitir. Multa cominatória. Valor estabelecido para o unitário da multa que nada tem de exagerado para uma instituição financeira do porte da ré, notadamente a se considerar a periodicidade estabelecida, em primeiro grau, para a incidência das astreintes. Montante global da multa que, de toda sorte, poderá ser discutido na oportunidade de que trata o art. 537, § 1º, I, do CPC, se for o caso.

Negaram provimento ao agravo.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em processo de ação cominatória c.c. indenizatória, ora na etapa de cumprimento de julgado, proposta por MARIA ISABEL BOCALETI FERREIRA NEVES, agravada, em face de BANCO DO BRASIL S/A, agravante.

O julgado exequendo condenou o banco réu a dar por quitado 100% das parcelas vencidas e vincendas do financiamento imobiliário referente ao contrato em questão, expedindo, no prazo máximo de 30 dias, o respectivo termo de quitação, sob pena de incidir em multa de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato (fls. 321/327 dos autos do processo).

Insurge-se a instituição financeira contra decisão que, acolhendo o requerimento formulado pelos autores, considerou parcialmente descumprida a obrigação imposta na sentença e assinou prazo de 15 dias para o agravante sanar as irregularidades apontadas pelo cartório, sob pena de aplicação da multa prevista na sentença, a contar do decurso do prazo, independentemente de nova

intimação, até que seja apresentada documentação hábil e completa (fls. 64/65 dos autos do incidente).

Como fundamentos do pedido de reforma, sustenta o agravante, em síntese, que o julgado exequendo o condenou a dar por quitadas as parcelas do financiamento e a expedir termo de quitação, o que foi prontamente cumprido (fl. 53/55 dos autos do incidente). Argumenta que não é verdadeira a informação de que a documentação apresentada pelo banco não está nos moldes exigidos pelo cartório de registro de imóveis, pois o que foi solicitado foi a apresentação de procuração original ou cópia autenticada atualizada, com prazo de expedição não superior a 90 dias, do representante do agravante, com poderes de representação para a prática dos autos pretendidos. Sendo assim, não houve descumprimento do comando judicial ou irregularidade, mas, sim, mera exigência documental por parte do cartório. Pondera que, caso o juízo de primeiro grau tivesse determinado a baixa do gravame, por meio de ofício, com a juntada do termo de quitação do agravante, seria suprida a necessidade de apresentação de procuração. Diz que a multa cominatória não pode

assumir caráter indenizatório ou repressivo que possa gerar enriquecimento ilícito, devendo, na hipótese, ser cancelada e, subsidiariamente, adequada.

2. Indeferi o requerimento de atribuição de efeito suspensivo ao agravo (fl. 74).

3. Sem resposta (fl. 76).

4. Recurso tempestivo (fl. 67 dos autos do incidente) e preparado (fls. 71/72).

É o relatório do essencial.

5. É certo que a sentença exequenda determinou que o banco agravante apresentasse documento que seria hábil à baixa do gravame que recai sobre o bem e não, propriamente, que providenciasse o cancelamento do registro do gravame.

Não menos correto é, entretanto, que o banco agravante foi intimado a apresentar a documentação necessária à baixa do gravame e não deu atendimento adequado ao comando.

Os documentos apresentados a fls. 13/21 dos autos do incidente, com efeito, não atendem integralmente os requisitos formais exigidos (v. fls. 24/25 daqueles autos).

Bem é de ver que a procuração que acompanha o termo de quitação apresentado não cumpre os requisitos indicados pela nota de devolução expedida pelo cartório de registro de imóveis (fl. 24 daqueles autos).

Obviamente, a instituição financeira agravante sabe perfeitamente qual a forma a ser observada na confecção da procuração que deve acompanhar o termo de quitação, para a finalidade pretendida.

A circunstância de o juízo poder determinar,

mediante requisição judicial, o cancelamento do indigitado gravame não afasta a obrigação de o credor apresentar termo de quitação regular, pelo prisma formal, de modo a possibilitar a averbação do cancelamento na matrícula do imóvel.

Em face desse cenário, escoreita se mostra a r. decisão agravada, ao ter considerado apenas parcialmente cumprida a obrigação imposta pela sentença exequenda e assinado prazo para incidência da multa caso a instituição financeira continue a se omitir.

6. No mais, considero que o valor unitário da multa, estabelecido em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato (histórico de R\$ 60.000,00), nada tem de exagerado para uma instituição financeira do porte da agravante, ainda mais se considerar a periodicidade em que fixada a incidência das *astreintes*.

De toda forma, haverá condições plenas de discussão sobre o montante acumulado da multa, para efeito de eventual redução, nos termos do que dispõe o art. 537, § 1º, I, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesses termos, meu voto **nega provimento** ao
agravo.

Des. RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI
Relator