



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312947

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002113-24.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados LOURIVAL SABINO (INTERDITO(A)) e TERESINHA DI MARTINO (CURADOR DO INTERDITO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 004079

Apelação Cível 1002113-24.2024.8.26.0565

COMARCA: São Caetano do Sul

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelados: Lourival Sabino e Teresinha Di Martino

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que determinou a baixa de hipoteca sobre imóvel adquirido, sob pena de multa. A requerida alega ilegitimidade passiva e defende a validade da hipoteca, sustentando que a responsabilidade pela baixa é da construtora. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade passiva da instituição financeira para figurar no polo passivo da demanda e (ii) a eficácia da hipoteca perante os adquirentes do imóvel. III. Razões de Decidir. Afastada a preliminar de ilegitimidade passiva, pois a hipoteca foi inserida pela instituição bancária ré, justificando sua inclusão no polo passivo. A hipoteca não tem eficácia perante os adquirentes, conforme entendimento do C. STJ na Súmula 308, inviabilizando a atividade da construtora na alienação das unidades. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso desprovido.** Tese de julgamento: 1. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 2. A instituição financeira é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 356/361, que julgou procedente o pedido para determinar a baixa na hipoteca que incide sobre o imóvel de matrícula nº 44.283, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arbitramento de multa.

Irresignada, apela a requerida.

Apelação Cível nº 1002113-24.2024.8.26.0565	Voto nº	004079	2
---	---------	--------	---

Sustenta, em síntese, que não é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, sendo que a peça exordial faz menção ao instrumento de promessa de compra e venda de unidade autônoma, celebrado com a empresa BETAP Administração de Bens SPE Ltda, a qual não procedeu a regular baixa da hipoteca. Aduz que não há como imputar qualquer responsabilidade a ela pelo não cumprimento das condições de baixa da hipoteca sobre o imóvel adquirido pelo apelado. Afirma ter agido no exercício regular de seu direito, uma vez que as unidades imobiliárias construídas serviram como garantia do crédito contrato pela construtora, restando pendente o pagamento do Valor Mínimo de Desligamento – VMD para cada unidade. Sustenta a validade da hipoteca e da inaplicabilidade da súmula 308 do C. STJ, na medida em que o autor foi devidamente cientificado da vinculação do imóvel na operação de financiamento das obras. Pretende a reforma integral da sentença e a improcedência dos pedidos formulados pelo autor.

Recursos processados, contrarrazões às fls. 395/403.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento, pelas razões e fundamentos aduzidos a seguir.

Prima facie, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva.

Insta salientar que a ação versa sobre o levantamento de gravame hipotecário, o qual foi inserido no imóvel pela instituição bancária ré, o que, por si só, justifica sua inclusão no polo passivo da demanda.

Passo ao mérito.

Os autores narram em peça exordial que aos 15/08/2015 celebrou com a construtora BETAP Administração de Bens SPE Ltda

"Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel", para aquisição da unidade autônoma 121, Torre C, do empreendimento imobiliário "Condomínio Residencial e Empresarial Kennedy", cujo preço avençado foi integralmente pago, conforme recibo de quitação (fls. 31). Afirma que a transferência do domínio do imóvel está sendo obstada por gravame inserido pelo Banco do Brasil, para garantia de crédito concedido à construtora para financiamento das obras do empreendimento imobiliário, fato este que não foi impugnado pela apelante.

Incontroversa a quitação integral do preço do imóvel, o que se demonstra pelo documento de fls. 31. Entretanto, pende sobre o apartamento e vagas hipoteca em favor do banco réu.

O gravame hipotecário foi inserido para garantia o pagamento de mútuo celebrado entre a Construtora do empreendimento imobiliário e o banco incorporado pela instituição corré. Tal garantia não produz eficácia perante os adquirentes do imóvel, sob pena de inviabilizar a atividade da construtora no que tange à alienação das unidades construídas.

É cediço que o agente financiador conhece o fluxo da atividade para qual está concedendo o crédito, e que segundo o Sistema Financeiro de Habitação é destinatária dos valores pagos pelos adquirente à Construtora, até o limite de seu crédito.

Nesse sentido, há entendimento sedimentado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, com edição da Súmula 308. Vejamos:

"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."

No mesmo sentido, segue julgado do Egrégio Tribunal de São Paulo, aplicando-se o entendimento do Colendo STJ:

Cancelamento de Hipoteca Garantia instituída pela construtora em favor do agente financeiro, para assegurar o adimplemento do mútuo convolado visando à construção do empreendimento Autora que recebeu o imóvel em dação em pagamento por serviços prestados à construtora

Recusa da entidade financeira em retirar o gravame Inadmissibilidade Demandante que não pode ser prejudicada, ainda que o gravame conste de cláusula contratual Inteligência da Súmula 308 do Colendo Superior tribunal de Justiça e precedentes desta corte Instituição financeira responsável pela baixa do gravame que é, portanto, parte legítima para figurar no polo passivo da lide Pretendida denúncia da lide à construtora Descabimento Precedentes desta E. Corte - Sucumbência do recorrente - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP Apelação Cível nº 1004433-11.2024.8.26.0286; órgão julgador: 04ª Câmara de Direito Privado; Relator: Carlos Castilho Aguiar França; Data de julgamento: 20/03/2025).

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DOS RÉUS, CONSTRUTORA E INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, A PROVIDENCIAREM A BAIXA DEFINITIVA DA HIPOTECA SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA DOS AUTORES, CONFORME TUTELA ANTECIPADA ANTERIORMENTE DEFERIDA, E AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, ARBITRADA EM R\$ 5.000,00 PARA CADA AUTOR. RECURSOS DE AMBOS OS RÉUS RELATIVOS À CONDENAÇÃO NO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. HIPÓTESE DE NÃO PROVIMENTO. CASO CONCRETO EM QUE A INÉRCIA E O DESCASO DOS RÉUS, POR TEMPO CONSIDERÁVEL, EM PROVIDENCIAREM A BAIXA DEFINITIVA DA HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL, VAI ALÉM DO MERO ABORRECIMENTO DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, CONFIGURANDO VERDADEIRO ABALO MORAL A SER INDENIZADO. VALOR INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$ 5.000,00 PARA CADA AUTOR. MANUTENÇÃO. RAZOABILIDADE. APELAÇÕES DOS RÉUS NÃO PROVIDAS. (TJSP Apelação Cível nº 1022732-35.2022.8.26.0309; órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Relator: Alexandre Lazzarini; Data de julgamento: 05/03/2025).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – LEGITIMIDADE PASSIVA DA CREDORA HIPOTECÁRIA – Autores que pretendem a regularização da escritura sobre suas unidades – Hipoteca que recai sobre a totalidade do imóvel – Insurgência da credora hipotecária, que alega não ter participado do contrato entre os autores e a construtora – Legitimidade passiva da credora hipotecária configurada, pois a garantia hipotecária que se pretende cancelar consta em seu nome, conforme matrícula dos imóveis – PRELIMINAR REJEITADA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Promessa de compra e venda – Hipoteca – Imóvel sobre o qual recai o gravame – Agente financiador único beneficiário da hipoteca que garante o empréstimo por ele feito à construtora – Ineficácia do ônus hipotecário ao adquirente – Quitação do preço demonstrada – Comprovantes de quitação legíveis -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Eventual aquisição para renda ou lucro não interfere no direito de liberação do bem - Aplicação da Súmula 308 do STJ - Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP Apelação nº 1077512-82.2013.8.26.0100, Relatora: Angela Lopes, Data de julgamento: 12/04/2016).

Destarte, de rigor a manutenção da r. Sentença, inclusive no que tange ao prazo fixado para o cumprimento da obrigação de fazer, o qual reputo razoável.

Face ao insucesso recursal, majoro os honorários de sucumbência fixados pelo MM. Juízo *a quo* para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica