



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322053

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067171-11.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados CLEITON DE OLIVEIRA e JULIANA RAMPIM CHIANTIA DE OLIVEIRA.

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), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35809

Apelação nº 1067171-11.2024.8.26.0100

Apelante: Banco do Brasil S. A.

Apelados: Cleiton de Oliveira e outra

Comarca: Foro Central Cível – 17VC

Magistrado Prolator: Renata Martins de Carvalho

OBRIGAÇÃO DE FAZER – Ação para cancelamento de hipoteca – Imóvel adquirido por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra – Quitação integral do bem comprovada – Sentença de procedência – Inconformismo da instituição financeira – Não acolhimento – Ilegitimidade passiva afastada – Instituição financeira que figurou no contrato como credora hipotecária e detém poderes para tanto – Incidência da Súmula nº 308 do STJ – Sentença mantida – Apelo não provido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 346/350 que julgou procedente “Ação de Obrigação de Fazer para Cancelamento de Hipoteca c.c. pedido de Tutela Provisória de Urgência e Evidência e Aplicação de Multa Cominatória” movida por Cleiton de Oliveira e Juliana Rampim Chiantia de Oliveira contra Banco do Brasil S.A., *in verbis*:

“Isto posto, e pelo que mais dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para determinar ao banco requerido que providencie o cancelamento da hipoteca averbada Av.1 na matrícula nº 275.800, perante o 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, tornando em definitivos os efeitos da tutela de urgência (fls. 123/125). E, por conseguinte, julgo extinto o processo com resolução de mérito com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.”

Apela o requerido (fls. 353/366) arguindo ilegitimidade passiva, por não ter celebrado qualquer contrato com os autores. Ressalta que, ainda que a construtora tenha oferecido como

garantia hipotecária as unidades habitacionais, o contrato firmado com a construtora rege-se pela Lei nº 4.591/64, não se enquadrando na qualidade de incorporador. No mérito, reitera o fato de não ter celebrado contrato com os autores não havendo, assim, nexos de causalidade entre o fato narrado na inicial e possível falha a si atribuída. Sustenta a falta de comprovação de quitação integral do débito. Alega que o cancelamento da hipoteca sem a respectiva contraprestação de valores desrespeita disposições contratuais. Aduz que a confissão de dívida com garantia hipotecária é válida e assim sendo, o contrato não pode ser alterado. Por fim, argumenta não ter dado causa ao processo, não podendo ser condenada no ônus da sucumbência.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 373/383) subiu o recurso.

É o relatório.

O apelo não comporta provimento.

Inicialmente, afasto a arguição de ilegitimidade passiva do Banco apelante.

Isso porque, o Banco do Brasil figurou como Credor Hipotecário do empreendimento do qual os autores adquiriram uma unidade (fls. 38/39) com cláusula expressa de que “o *CREDOR HIPOTECÁRIO, somente liberará o gravame hipotecário mediante o recebimento da importância relativa a dívida da unidade/fração ideal objeto deste instrumento*” (fls. 39).

Ademais, o objeto da presente ação – cancelamento da hipoteca – cabe ao Banco apelante, que detém poderes para tanto.

Rejeito, assim, a arguição.

Quanto a mérito, restou incontroverso que os autores adquiriram por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel em construção e outras avenças – Empreendimento 'Deseo Tautapé' – a unidade autônoma de nº 1903, localizada na Praça Barão de Itaquí nº 733, Tatuapé, São Paulo, a Esser Holanda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (fls. 26/57).

Incontroversa também, a quitação integral do bem como decorre da escritura pública de venda e compra outorgada pela vendedora (fls. 64/69) devidamente registrada na matrícula do imóvel (R. 08/275.800 – fls. 58/63).

Portanto, incide no caso, o disposto na Súmula nº 308 do STJ:

“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.”

Assim, comprovada a quitação integral do débito referente a unidade adquirida deve ser baixado o gravame hipotecário incidente sobre ela.

Nesse sentido o entendimento desta Col. Câmara:

“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C. C. CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Compromisso de Compra e Venda – Autor que pretende a outorga da escritura definitiva do imóvel adquirido e quitado, com o cancelamento de hipoteca gravada sobre o imóvel – Sentença de procedência para condenar o Banco requerido a proceder a baixa da hipoteca constante da matrícula do imóvel adquirido pelo autor e condenar a Construtora requerida a proceder a outorga da escritura definitiva do imóvel – Irresignação do Banco requerido – Não acolhimento – Incontroversa quitação da unidade adquirida pelo apelado que autoriza a baixa do gravame hipotecário – Inteligência da Súmula 308 do C. STJ – Banco apelante que não pode se eximir de sua responsabilidade, devendo providenciar a baixa do gravame em relação ao imóvel do réu, arcando com os respectivos emolumentos – Sentença mantida – Recurso desprovido.”
(Apelação Cível 1020915-02.2023.8.26.0114; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de

Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro: 18/09/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. Promessa de Venda e Compra. Cancelamento de hipoteca gravada sobre o imóvel. Sentença de procedência. Irresignação do banco requerido. Não acolhimento. Legitimidade passiva do banco apelante bem configurada, eis que o apelante incorporou a empresa que havia figurado como agente financeiro na incorporação imobiliária e que foi a responsável pelo registro da hipoteca impugnada. Incontroversa quitação do preço que autoriza a baixa do gravame hipotecário. Incidência da súmula 308 do STJ. Banco apelante que não pode se eximir de sua responsabilidade, devendo providenciar a baixa do gravame em relação ao imóvel da ré. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1018271-14.2022.8.26.0020; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/06/2024; Data de Registro: 05/06/2024).

“Apelação. Promessa de compra e venda. Cancelamento de hipoteca. Quitação do preço. Sentença de procedência. Recurso da instituição financeira. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Alegação de ilegitimidade de parte. Possibilidade de se exigir a baixa do gravame hipotecário que favorece o banco que financiou a obra, na forma da súmula nº 308 do STJ. Sentença mantida. Recurso improvido.” (Apelação Cível 1003381-76.2022.8.26.0309; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024)

No mais, os autores notificaram extrajudicialmente o Banco apelante para que fosse providenciado o cancelamento pretendido (fls. 70/73) sem obterem qualquer resposta. Assim, inafastável a condenação no ônus da sucumbência, posto que inequivocamente, deu causa ao processo.

Assim, a r. sentença deve ser mantida, majorados os honorários de advogado para 12% do valor da causa atualizado (art. 85, § 11 do CPC).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator