



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018703-90.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, são apelados ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (MASSA FALIDA) e CANATEC INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro Regional de Santana/1ª Vara Cível**
Processo nº: **1018703-90.2022.8.26.0001**
Apelante (s): **BANCO BRADESCO S/A**
Apelado (s): **ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E CANATEC INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS LTDA**

Juiz Prolator: FERNANDA ROSSANEZ VAZ DA SILVA

VOTO N.º 33.629

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA DE URGÊNCIA. CANCELAMENTO DO PENHOR E HIPOTECA. Sentença que deu procedência à demanda para confirmar a tutela provisória e cancelar o penhor e a hipoteca. Honorários sucumbenciais fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. Insurgência do corréu. Alega não ter dado causa ao ajuizamento da ação, não sendo parte legítima para figurar no polo passivo. Lide. Requer a fixação da verba honorária de sucumbência em R\$1.000,00 (mil reais). Sentença baseada no §2º, art. 85, do Código de Processo Civil. Jurisprudência dominante do Tribunal vai no sentido de que o credor hipotecário deve anuir com o pedido de baixa dos gravames. Precedentes desta Câmara. Majoração dos honorários sucumbenciais a 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa. Recurso desprovido.

BANCO BRADESCO S/A apela (fls. 270/286), da respeitável sentença de fls. 248/254, que nos autos da ação de obrigação de fazer com pedido de tutela de urgência que lhe move, bem como a **ALFREDO PUJOL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CANATEC INSTALACOES ELETRICAS E HIDRAULICAS LTDA EPP**, julgou a demanda procedente para “1) CONFIRMAR a tutela provisória, bem como a multa fixada na decisão de fls. 41/42; 2) RECONHECER a ineficácia do penhor e da hipoteca registradas na averbação da hipoteca e penhor nº AV. 01 das matrícula nº 160.882

do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo em relação à autora e 3) CONDENAR o Banco corréu na obrigação de fazer consistente no CANCELAMENTO DO PENHOR e HIPOTECA que recai sobre o imóvel de matrícula n.º 160.882 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, observando que referida obrigação restou integralmente cumprida no decorrer da lide (fls. 208/211). Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em dez por cento sobre o valor atualizado da causa”.

Em razões recursais, o apelante narra tratar-se de ação em que a autora adquiriu a unidade autônoma de nº 210 do Empreendimento denominado “BK30 Santana” (“Empreendimento”), por meio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças (“Instrumento”), firmado em 02 de junho de 2020 e mediante lavratura da escritura pública de compra e venda datada de 17/12/2021 (docs. Anexo III e IV – Escritura e Matrícula nº 160.882), da 1ª Ré Alfredo Pujol, ora incorporadora do empreendimento, a qual figurou como vendedora do bem imóvel. A autora informou ter quitado todo o preço e pediu a baixa da hipoteca constituída em garantia de financiamento ao apelante pelo corréu Alfredo Pujol, que se encontra inadimplente. O apelante contesta o arbitramento da verba honorária em 10% do valor dado à causa de R\$198.406,24 em 21/6/2022, por entender que não foi ele quem deu causa ao ajuizamento da presente ação, mas sim o corréu Alfredo Pujol. Pede o provimento do recurso para que a verba honorária de sucumbência seja fixada em R\$1.000,00 (fls. 285).

Recurso tempestivo, preparado (287/288, fls.

324/325) e respondido (fls. 292/298).

É o sucinto relatório.

De se observar que o apelante contestou a ação alegando não ser parte legítima para figurar no polo passivo, visto que a garantia real foi fruto de contrato estabelecido exclusivamente entre ele apelante e o corréu Alfredo Pujol, insistindo para que o apelado providenciasse a quitação junto ao corréu (fls. 55/62).

Houve, portanto, caracterização de lide (pretensão resistida).

Por outro lado, o valor dado à causa corresponde ao contrato em discussão e a sentença arbitrou os honorários de sucumbência no percentual menor (10%) a que alude o § 2º, do art. 85, do Código de Processo Civil, sabendo-se que não há mais como se utilizar da interpretação extensiva conferida ao § 8º, do referido dispositivo legal, diante do julgado sob o rito dos recursos repetitivos do Colendo STJ no Recurso Especial Nº 1.850.512 - SP (2019/0352661-7) Relator Ministro Og Fernandes, DJe 31/5/2022.

Por fim, a instituição financeira apelante sabe que a jurisprudência dominante deste Tribunal vai no sentido de que o credor hipotecário deve anuir com o pedido de baixa dos gravames reais em casos como o da presente espécie.

Confira-se, exemplificativamente:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. 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.

(TJSP; Apelação Cível 1073921-29.2024.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INEFICÁCIA DE HIPOTECA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame **Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela provisória de urgência para determinar a baixa de hipoteca, sob pena de multa diária, em ação declaratória de nulidade de hipoteca cumulada com obrigação de fazer e indenização.** II. **Questão em Discussão A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de manutenção da tutela provisória que determinou a baixa da hipoteca, considerando a aplicação da Súmula 308 do STJ.** III. **Razões de Decidir A decisão agravada aplicou corretamente a Súmula 308 do STJ, reconhecendo a ineficácia da hipoteca em face do adquirente que quitou o preço de aquisição. A agravante não apresentou argumentos suficientes para afastar a aplicação da referida Súmula, sendo legítimo o direito do adquirente de obter a propriedade plena do imóvel.** IV. Dispositivo Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2253209-26.2024.8.26.0000;

Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025)

CONTRATO DE COMPRA E VENDA. APELAÇÕES. Preço do imóvel totalmente adimplido pelo adquirente. Pretensão de individualização da matrícula e escritura definitiva. **Existência de gravame no imóvel instituído pela empreendedora em garantia do financiamento contratado com a instituição bancária. Incidência da Súmula 308 do C. STJ. Impossibilidade de opor a hipoteca em face do terceiro adquirente de boa-fé. Precedentes. Lucros cessantes por perda de uma chance. Venda supostamente inviabilizada pela questão registral do imóvel. Situação preexistente e que por si não obsta a alienação sucessiva, sendo possível a cessão de direitos sobre o imóvel.** Compensação por dano moral. Inexistência de lesão ou ofensa a direito da personalidade. Ausente a demonstração de efetivo dano extrapatrimonial. Mero aborrecimento comum da vida social. Vícios construtivos. Não conhecimento. Falta de interesse recursal. Pedidos julgados procedentes na origem, na exata extensão pleiteada na inicial. Recursos desprovidos.

(TJSP; Apelação Cível 1011887-42.2021.8.26.0320; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2024; Data de Registro: 08/08/2024).

Realcei.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso** e, por consequência, elevo os honorários de sucumbência para 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa.

É como voto.

Alberto Gosson

Relator