



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014268-83.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, é apelado LUCAS ANTUNES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente sem voto), HÉLIO MARQUEZ DE FARIAS E ERNANI DESCO FILHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1014268-83.2022.8.26.0224

Apelante Banco Bradesco S/A
Apelado Lucas Antunes da Silva
Comarca Guarulhos – 7ª Vara Cível

Voto nº 49913

Competência recursal – Ação de obrigação de fazer – Pedido de baixa da hipoteca que grava os imóveis e a expedição de ofício ao Cartório – Matéria concernente a “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” - Competência das Câmaras que integram a Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013 - Redistribuição – Precedentes jurisprudenciais.
Recurso não conhecido, com remessa determinada.

Vistos,

A r. sentença de fls. 242/245 julgou procedente a ação para condenar os réus a promoverem o cancelamento da hipoteca que grava a unidade imobiliária do autor (Matrículas nsº 138.661 e 138.811, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos – v. fls. 14/32), no prazo de 90 dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, exigível solidariamente dos corréus condenados. Com fundamento nos artigos 82, § 2.º e 85, ambos do Código de Processo Civil, condenados os réus, solidariamente, ao pagamento das despesas processuais e dos honorários devidos ao(s) advogado(s) do autor, fixados em 15% do valor da causa.

Apela o corréu Banco Bradesco, sustentando que é incabível o pedido da parte apelada vez que enseja a nulidade das cláusulas autorizadoras da hipoteca, o que implica em prejuízo a este apelante, vez que a construtora deu os imóveis completos em garantia do contrato de financiamento, ferindo, ainda, o princípio do pacta sunt servanda, não havendo que se falar em qualquer irregularidade em manter a hipoteca sobre os imóveis, já que a corré os deu livremente e sem vícios como garantia do mesmo. Pede o afastamento da multa aplicada, senão seja determinada a sua limitação e/ou redução, fls. 252/258.

Processado e respondido o recurso (fls. 275/277), vieram os autos ao Tribunal e após a esta Câmara,

É o relatório.

O recurso não deve ser conhecido por esta C. Câmara.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer, na qual o autor afirma que, em 24.07.2020, adquiriu apartamento e vaga de garagem da primeira corrê. Relata que "Os levantamentos das hipotecas ficaram a cargo da primeira requerida. Desde então, a requerente vem aguardando a baixa dos gravames das hipotecas R.03/138.611 e R.03/138.811, matrículas estas do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Guarulhos, SP" (v. fls. 2). Afirma que quitou o preço total, entretanto "a primeira requerida não levantou a hipoteca, não desonerou das matrículas as hipotecas com a segunda requerida, nem deixou disponível para registro da escritura, impedindo desse modo o autor de proceder com os atos registraes pertinentes" (v. fls. 2). Pede a "baixa da hipoteca que grava os imóveis" e "a expedição de ofício ao 2º Cartório de Registro de Imóveis para que proceda com o respectivo registro"

Com efeito, diz o art. 103 do Regimento Interno deste Tribunal, que *"a competência dos diversos órgãos se fixa pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la."*

Assim, nos termos do art. 5º, inciso I, item I.25, da Resolução nº 623/2013, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, compete à Primeira Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça 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"*.

Ressalta-se que o caso *sub judice* não trata de questão relativa à 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, nos moldes do art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"COMPETÊNCIA RECURSAL Ação de obrigação de fazer consistente na deconstituição de hipoteca, outorga de escritura ou adjudicação compulsória", em que a autora, ora agravada, afirmando a quitação do preço, pede 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 Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição" (TJSP; Agravo de Instrumento 2231852- 92.2021.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022).

"Obrigação de fazer c.c. cancelamento de hipoteca e indenização por dano moral. Sentença de procedência. Recurso de ambas as partes. Causa de pedir fundada em negócio jurídico decorrente de compromisso de compra e venda de bem imóvel. Adjudicação compulsória. Matéria contida na Resolução nº

623/2013, artigo 5º, inciso I, item I.25, deste Tribunal de Justiça: "Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos." O exame do tema recursal compete a uma das Câmaras da chamada 'Primeira Subseção de Direito Privado', composta pelas 1ª a 10ª Câmaras. Recurso não conhecido, com determinação de remessa." (TJSP; Apelação Cível 1000879-88.2021.8.26.0281; Relator (a): Virgílio de Oliveira Junior; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2021; Data de Registro: 17/12/2021).

"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; Apelação Cível 1001108-55.2021.8.26.0311; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Junqueirópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 13/12/2021; Data de Registro: 13/12/2021).

"APELAÇÃO. Competência recursal. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação visando o cancelamento da hipoteca firmada entre a incorporadora e o agente financeiro, posto que o bem foi quitado pelo comprador. Matéria que se insere na competência das C. Câmaras que integram a Primeira Subseção de Direito Privado. Recurso aqui não conhecido e determinada a sua redistribuição." (TJSP; Apelação Cível 1003185-70.2018.8.26.0625; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2019; Data de Registro: 29/03/2019).

"AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPETÊNCIA RECURSAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Demanda que tem por objeto a baixa de gravame estabelecido entre a construtora-vendedora do imóvel e a instituição bancária. Competência afeta a uma das Câmaras da primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras), nos termos do artigo 5º, "I.25" da Resolução 623/2013, alterada pela Resolução nº 813/2019 deste Tribunal. Recurso não conhecido, determinada a redistribuição." (TJSP; Apelação Cível 1069024-94.2020.8.26.0100; Relator (a): JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2021; Data de Registro: 22/03/2021).

"COMPETÊNCIA RECURSAL Obrigação de fazer
Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel Quitação Pretensão à baixa de hipoteca Matéria afeta à 1ª a 10ª Câmaras deste Tribunal (Resolução nº 623/2013, art. 5º, I, I.25) Recurso não conhecido, determinada redistribuição." (TJSP; Agravo de Instrumento 2086237-76.2018.8.26.0000; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Julgamento: 15/05/2018; Data de Registro: 15/05/2018).

Por tal motivo, impõe-se a remessa dos autos a uma das
E. Câmaras da Seção de Direito Privado II, nos termos acima expostos.

Recurso não conhecido, com determinação.

Des. Henrique Rodriguero Clavisio
Relator