



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000358859

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1004044-64.2024.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que , são apelados/apelantes JOÃO RODRIGUES DOS SANTOS, MARIANA SOUZA SANTOS, JULHANO JONAS SOUZA SANTOS, MARIA ELIZABETH DE SOUZA SANTOS e BANCO DO BRASIL S/A e Apelado ATIVOS S.A. SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram as preliminares, deram provimento ao recurso dos autores e negaram provimento ao recurso do réu, nos termos que constarão do acórdão. V.U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 10 de abril de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 40.265

Apelação Cível nº 1004044-64.2024.8.26.0047

Comarca de Assis / 1ª Vara Cível

Juiz(a): Luciano Antonio de Andrade

Apelante(s): João Rodrigues dos Santos e Outros / Banco do Brasil S/A

Apelado(a)(s): João Rodrigues dos Santos e Outros / Banco do Brasil S/A / Ativos S/A

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO (PRESCRIÇÃO), COM A CONSEQUENTE EXTINÇÃO DE HIPOTECA.

CESSÃO DE CRÉDITO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA.

Não há qualquer comprovação de notificação dos autores a respeito da cessão de crédito, logo eles podem discutir o contrato com o credor original, que em caso de alteração do contrato, deverá notificar e compensar o cessionário.

FALTA DE INTERESSE DE AGIR. NÃO CONFIGURAÇÃO.

Autores que tentaram pela via administrativa darem baixa nas hipotecas, mas não conseguiram. Necessidade da propositura da ação para que houvesse determinação judicial de baixa. Interesse de agir configurado.

PETIÇÃO INICIAL APTA.

A petição inicial é apta. A causa de pedir foi devidamente descrita pelos autores, e dela decorre logicamente o pedido, devidamente especificado e não vedado pelo ordenamento jurídico. Ademais, permitiu o amplo exercício do contraditório substancial.

IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA.

O valor atribuído a causa corresponde ao valor da somatória dos contratos que requer a pronúncia da prescrição da pretensão executória, bem como da baixa da hipoteca. Valor atribuído de forma correta pelos autores.

PRESCRIÇÃO. OCORRÊNCIA. HIPOTECA QUE, EM RAZÃO DO CARÁTER ACESSÓRIO, PERDE SUA FUNÇÃO COM A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO EXECUTÓRIA.

A pretensão executória das Cédulas é de 3 anos, a contar da data do vencimento delas, conforme dispõe o artigo 60 do Decreto Lei 167/67. Não há qualquer informação de propositura de ação executiva visando a interrupção da prescrição. Portanto, a pronúncia da prescrição da pretensão executória é mesmo medida de direito. A garantia hipotecária dada na Cédula de Crédito deve ser cancelada, pois acessória a principal. Se a dívida não pode ser mais executada em razão da prescrição, a hipoteca perde sua função de garantir a satisfação da obrigação, tornando-se uma garantia ineficaz e permanente, inexistindo assim razão para sua manutenção.

ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

O réu deu causa à ação, pois não providenciou a baixa das hipotecas quando requerido pela via administrativa.

DA VALIDADE DO ACÓRDÃO COMO DETERMINAÇÃO DE BAIXA DAS HIPOTECAS.

O próprio acórdão serve como determinação de baixa das hipotecas da matrícula 1383, constante das averbações (AV-04, AV-05, AV-06, AV-07, AV-10, AV-11 e AV-12) do Serviço de Registro de imóveis de Sonora/MS, sendo que os valores dos emolumentos devidos ficarão sob responsabilidade dos autores/devedores.

PRELIMINARES DO RÉU BANCO DO BRASIL REJEITADAS.
APELAÇÃO DOS AUTORES PROVIDA E NÃO PROVIDA DO RÉU BANCO DO BRASIL.

Vistos,

1. Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença, prolatada às fls. 419/428, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dessa ação declaratória de inexigibilidade de débito (prescrição), com a consequente extinção de hipoteca que os autores JOÃO RODRIGUES DOS SANTOS E OUTROS movem em face dos réus BANCO DO BRASIL S/A E ATIVOS S/A – SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS GESTÃO DE COBRANÇA.

A r. sentença dispôs: “JULGO PROCEDENTE em parte o pedido inicial, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para o fim de declarar extinta a dívida representada pelas Cédulas Rurais números 21/00.765-9, 22/00.764-0, 21/00.948-1, 21/00.9946-5, 21/03340-4, 21/01108-7 e 21/01109-5, pela ocorrência da prescrição, e a consequente baixa das hipotecas averbadas junto à matrícula nº 1383 (AV-04, AV-05, AV-06, AV-07, AV-10, AV-11 e AV-12) do Serviço de Registro de imóveis de Sonora – MS (fls. 16-51), em razão do caráter acessório. Nos termos do artigo 497 do CPC, contudo, nego a tutela de urgência, visto que este tipo de demanda recomenda a retirada das garantias somente com o trânsito em julgado, sob pena de produção de dano de difícil reparação ao credor na hipótese de alienação do bem imóvel com a retirada antecipada as averbações das garantias, e considerando a possibilidade de reversão do que aqui decidido em sede recursal. Dada a sucumbência em maior parte aos requeridos, condeno-os, de forma solidária, nas custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a contar da data da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

publicação desta sentença, e acrescidos de juros moratórios a partir do trânsito em julgado desta decisão, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.”.

Foram opostos embargos de declaração, os quais foram acolhidos em parte para: “que passam a integrar a parte da fundamentação da sentença de fls. 419/428, e para aclarar a sentença, o seu dispositivo passará a ter a seguinte redação: “Ante do exposto, nos termos do art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTES em parte os pedidos, para: 1. Declarar a inexigibilidade das dívidas representadas pelas Cédulas Rurais números 21/00.765-9, 22/00.764-0, 21/00.948-1, 21/00.9946-5, 21/03340-4, 21/01108-7 e 21/01109-5, em razão da ocorrência da prescrição; e, 2. Determinar que os requeridos providenciem, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada ao teto de R\$ 50.000,00, a baixa das hipotecas averbadas junto à matrícula nº 1383 (AV-04, AV-05, AV-06, AV-07, AV-10, AV-11 e AV-12) do Serviço de Registro de imóveis de Sonora – MS, sendo que os valores dos emolumentos devidos ficarão sob responsabilidade dos autores/devedores. Nego, contudo, a tutela de urgência, nos termos da fundamentação. Dada a sucumbência em maior parte aos requeridos, condeno-os, de forma solidária, nas custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a contar da data da publicação desta sentença, e acrescidos de juros moratórios a partir do trânsito em julgado desta decisão, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.”.

O réu Banco do Brasil apela às fls. 460/483. Alega, em suma, que: (a) as pendências perante o Banco foram cedidas a empresa Ativos S/A, logo é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação; (b) a Ativos S/A, passou a ser a única responsável pela operação, em que figura como titulares os autores; (c) a inicial dos autores é inepta, pois o pedido não foi formulado de forma clara; (d) o valor da causa foi atribuído de forma equivocada, pois o que os autores buscam é o reconhecimento da prescrição e o levantamento das hipotecas, e não o pagamento ou a contestação das referidas dívidas; (e) falta interesse de agir aos autores, pois não formularam o pedido administrativo requerendo a baixa das hipotecas; (f) as operações foram cedidas a terceiros, neste caso a Ativos S/A., e o Banco não tem qualquer ingerência ou informação acerca de eventuais cobranças, ajuizamentos, acordos, renegociações, ou outra ocorrência que tenha porventura interrompido a prescrição dos títulos em discussão; (g) ante a lei que rege o referido contrato (Decreto Lei nº 167/67), a garantia permanece até a quitação do referido contrato, sendo oponível a terceiros; (h) a dívida deve ser mantida incólume, sob pena de enriquecimento ilícito; (i) mesmo sendo reconhecida a prescrição da pretensão executiva, não é o caso de extinção da hipoteca; e (j) não deu causa à ação, logo não deve ser responsável pelos ônus de sucumbência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Os autores ofertaram contrarrazões (fls. 497/500 e 552/554).

Os autores apelam às fls. 516/520. Alegam, em suma, que: (a) não há necessidade de se postergar o cumprimento da obrigação impondo aos requeridos a providência da baixa, ainda que sob pena de multa, quando possível que da própria decisão, agora deste Tribunal, se emane a ordem para o cancelamento das hipotecas; (b) requer a reforma nesse ponto para que a ordem de baixa da hipoteca seja por comando do próprio acórdão ou do ofício do juízo imediatamente, independentemente inclusive de interposição de recurso especial ou de trânsito em julgado; (c) requer a antecipação da pretensão recursal; e (d) determinar de imediato a baixa das hipotecas, por ofício/alvará expedido diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis de Sonora/MS, para a baixa das hipotecas da matrícula 1383, constante das averbações AV-04 a AV-07 e AV-10 a AV-11.

O réu Banco do Brasil ofertou contrarrazões (fls. 555/560).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

2. Decide-se.

Ilegitimidade passiva

A cessão de crédito deve ser informada para os devedores, para que tenha eficácia com relação a eles, conforme dispõe o artigo 290 do CC.

No caso dos autos, não há qualquer comprovação de notificação dos autores a respeito da cessão de crédito, logo eles podem discutir a prescrição com o credor original, que em caso de alteração do contrato, deverá notificar e compensar o cessionário.

Vale deixar expresso ainda que quando os autores procuraram o réu Banco do Brasil para requerer a baixa das hipotecas, foram informados que os seus créditos haviam sido cedidos, mas não foram informados do credor correto.

Logo, assiste razão aos autores proporem a ação contra ambos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

os supostos credores.

Falta de interesse de agir

O interesse de agir dos autores está caracterizado pelo simples fato de os réus não providenciarem a baixa das hipotecas nas Cédulas de Crédito discutidas, uma vez que elas perderam sua força executiva. Tentativa pela via administrativa que restou infrutífera. Interesse de agir configurado.

Inépcia da inicial

Não há que se falar em inépcia da inicial, pois os autores descreveram exatamente o que pretendem, ou seja, a pronúncia da prescrição da pretensão executória das Cédulas de Crédito Rural, bem como a baixa das hipotecas gravadas na matrícula dos imóveis dados em garantia.

A causa de pedir foi devidamente descrita pelos autores, e dela decorre logicamente o pedido, devidamente especificado e não vedado pelo ordenamento jurídico. Ademais, permitiu o amplo exercício do contraditório substancial, permitindo aos réus abordarem todas as teses jurídicas possíveis de serem aventadas e relativas ao caso em apreço, como efetivamente o fez. Veio acompanhada dos documentos necessários à comprovação do fato constitutivo do direito. É quanto basta ao desenvolvimento válido e regular do processo.

Impugnação ao valor da causa

O valor atribuído a causa corresponde ao valor da somatória dos contratos que requer a pronúncia da prescrição da pretensão executória, bem como da baixa da hipoteca.

Da prescrição

As Cédulas de Crédito discutidas nos autos são datadas de 2002 a 2004, com vencimentos para 2005 a 2008. Logo, a pretensão executória dessas Cédulas é de 3 anos, a contar da data do vencimento delas, conforme dispõe o artigo 60 do Decreto Lei 167/67.

No presente autos, não há qualquer informação de propositura de ação executiva visando a interrupção da prescrição.

Portanto, a pronúncia da prescrição da pretensão executória é mesmo medida de direito.

Sendo reconhecida a prescrição da pretensão executória, a garantia hipotecária dada na Cédula de Crédito deve ser cancelada, pois acessória a principal.

O artigo 1.499, I do CC, é expresso ao dispor: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: I - pela extinção da obrigação principal;”.

Portanto, sem razão o réu Banco do Brasil, quando sustenta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

que mesmo sendo reconhecida a prescrição, a garantia hipotecaria deve ser mantida.

Nesse sentido esse Egrégio Tribunal já sedimentou entendimento:

AÇÃO DECLARATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO RÉU IMPROVIDO. CONTRATO BANCÁRIO. DECLARAÇÃO DE PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA E EXTINÇÃO DE HIPOTECA. POSSIBILIDADE. Ação declaratória de prescrição de dívida e extinção de hipoteca. Sentença de procedência. Recurso do réu. Primeiro, mantém-se a declaração de prescrição da dívida, com o consequente levantamento da hipoteca que recai sobre o imóvel. Cédula de crédito bancário cujo prazo prescricional aplicável é quinquenal, a teor do art. 206, §5º, I, do Código Civil. Vencimento da última parcela que se deu em 25/07/2016. Réu que não comprovou qualquer causa interruptiva ou suspensiva do prazo prescricional. Extinção da hipoteca que se mostra como corolário lógico do reconhecimento da prescrição da dívida. O propósito da hipoteca é garantir o pagamento da dívida, pela venda do imóvel, em caso de inadimplemento e após ajuizada a execução. Contudo, se a dívida não pode ser mais executada em razão da prescrição, a hipoteca perde sua função de garantir a satisfação da obrigação, tornando-se uma garantia ineficaz e permanente, inexistindo assim razão para sua manutenção. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta Turma julgadora. E segundo, mantém-se a condenação do réu ao pagamento de honorários de advogado. Banco réu que opôs resistência à pretensão formulada pelo autor. Responsabilidade pelas verbas de sucumbência. Valor (principal) de R\$ 4.800,00, que não atingiu parâmetro excessivo ou irrisório. Precedentes do STJ e TJSP. Ação julgada procedente. **SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1002976-60.2023.8.26.0097; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama - 2ª Vara; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. PRESCRIÇÃO. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto por Banco do Brasil S/A contra sentença que julgou procedente a ação declaratória de prescrição com pedido de cancelamento de hipoteca, proposta por Espólio de Maria Andrade Rodrigues e Daiane Fermino Rodrigues Demais Me. A sentença declarou a prescrição do débito oriundo da Cédula de Crédito Comercial e determinou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se a prescrição foi interrompida por ato judicial, mantendo a exigibilidade da dívida e a hipoteca. III. Razões de Decidir 3. A instituição financeira não comprovou a interrupção da prescrição por ato judicial, sendo o débito



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

declarado prescrito. 4. O ônus da prova quanto à impugnação da justiça gratuita recai sobre o impugnante, que não demonstrou a capacidade financeira dos autores para arcar com as custas processuais. 5. A prescrição da obrigação principal acarreta a extinção da hipoteca, conforme o artigo 1.499, inciso I, do Código Civil. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A prescrição do débito foi corretamente declarada, não havendo interrupção comprovada. 2. A manutenção da justiça gratuita é adequada, dado o não cumprimento do ônus da prova pelo impugnante. 3. A extinção da obrigação principal implica no cancelamento da hipoteca. Legislação Citada: Código Civil, art. 206, § 5º, I; art. 1.499, I. CPC, art. 8º; art. 85, §§ 2º e 11. Jurisprudência Citada: REsp 1837457/SC, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 24.09.2019. TJSP, Apelação Cível 1006298-07.2023.8.26.0318, Rel. Lígia Araújo Bisogni, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 30.09.2024. TJSP, Apelação Cível 1005287-25.2020.8.26.0066, Rel. Edgard Rosa, 22ª Câmara de Direito Privado, j. 17.02.2021 (TJSP; Apelação Cível 1002251-43.2022.8.26.0344; Relator (a): Gilberto Franceschini; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma III (Direito Privado 2); Foro de Marília - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025)

Portanto, como bem explicado pelo Douto Desembargador Alexandre David Malfatti¹ “O propósito da hipoteca é garantir o pagamento da dívida, pela venda do imóvel, em caso de inadimplemento e após ajuizada a execução. Contudo, se a dívida não pode ser mais executada em razão da prescrição, a hipoteca perde sua função de garantir a satisfação da obrigação, tornando-se uma garantia ineficaz e permanente, inexistindo assim razão para sua manutenção.”.

Ônus de sucumbência

O réu Banco do Brasil de causa à ação, pois quando procurado pela via administrativa pelos autores, não providenciou a baixa das hipotecas e, nem indicou quem era o real credor das Cédulas de Crédito, conforme é possível constatar com os documentos de fls. 95/106.

Da validade do Acórdão como determinação de baixa das hipotecas

Assiste razão aos autores quando sustentam que o próprio acórdão serve como determinação de baixa das hipotecas da matrícula 1383, constante das averbações (AV-04, AV-05, AV-06, AV-07, AV-10, AV-11 e AV-12) do Serviço de Registro de imóveis de Sonora/MS, sendo que os valores dos emolumentos devidos ficarão sob responsabilidade dos autores/devedores.

3. Em face do exposto, rejeitam-se as preliminares do réu

¹ (TJSP; Apelação Cível 1002976-60.2023.8.26.0097; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama - 2ª Vara; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

Banco do Brasil e nega-se provimento ao seu recurso e, dá-se provimento ao recurso dos autores, para determinar que o acórdão valha como determinação de baixa das hipotecas. Em decorrência do disposto no artigo 85, § 11º do CPC, a condenação do réu em honorários advocatícios arbitrada pelo Douto Juízo “a quo” deve ser majorada em mais 2%.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.