



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1103462-10.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, é apelada MARIA LUIZA TOLEDO LEITE FERREIRA DA ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), CARLOS ORTIZ GOMES E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RODOLFO PELLIZARI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível – Digital

Processo nº 1103462-10.2024.8.26.0100

Comarca: 21ª Vara Cível do Foro Central Cível

Magistrado prolator: Dra. Camila Franco de Moraes Bariani

Apelante: Banco Bradesco S/A

Apelada: Maria Luiza Toledo Leite Ferreira da Rocha

Voto nº 20392

APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória. Cancelamento de Hipoteca. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo da ré, instituição financeira. Ação em torno de levantamento de hipoteca. Escritura pública de compra e venda, com cláusula de quitação, já outorgada. Ônus hipotecário existente e firmado, apenas, entre a incorporadora (vendedora) e a instituição financeira, sem existência de contrato bancário com o comprador. Competência que é definida em consonância com o pedido inicial que, no caso, é da Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, inciso I, itens I.25, da Resolução nº 623/2013 do TJSP. Inteligência do artigo 103 do RITJSP. Redistribuição determinada. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 141/145, a qual **JULGOU PROCEDENTES** os pedidos da inicial, com resolução do mérito (CPC, art. 487, I), para determinar o cancelamento da hipoteca constante na AV. 1-73091 da matrícula nº 73.091, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Irresignado, alega o réu ser parte ilegítima para figurar no polo passivo. Destaca que o Banco Bradesco não faz parte da relação comercial, muito menos é detentor do crédito referente à relação comercial estabelecida entre a incorporadora e o Banco

Bamerindus.

Pontua que o Banco Bamerindus do Brasil firmou, com o HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, em 26 de março de 1997, um Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ativos, Assunção de Direitos e Obrigações e Outras Avenças. Contudo não se tratou de uma sucessão universal, uma vez que apenas alguns ativos foram incorporados pelo Banco adquirente.

Ressalta que o Banco Bamerindus entrou em liquidação, permanecendo ativo, com CNPJ próprio e, em 2014, ocorreu o levantamento da liquidação, tendo seu controle sido transferido para o BTG Pactual, passando a denominar-se Banco Sistema S/A.

Pede, assim, sua exclusão do polo passivo ou que seja a ação julgada totalmente improcedente, com exclusão do ônus de sucumbência imposto contra o recorrente.

Recurso tempestivo, bem processado e contrariado (fls. 164/175).

É o relatório.

Pois bem. De acordo com o **Art. 103** do Regimento Interno deste E. TJ/SP, *“a competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la.”*

No presente caso, o objeto único da ação ajuizada é a

baixa de hipoteca sobre imóvel adquirido e já quitado pela autora, inclusive com outorga de escritura de venda e compra (fl. 22/26), com cláusula de quitação integral do preço.

A matéria debatida no feito, portanto, não trata de questão relativa à contrato bancário, tampouco à revisão/resolução de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos de compromissos de imóvel.

Ao contrário, trata-se de ação em que se discute, especificamente, a baixa da hipoteca existente sobre o bem, firmada, apenas, entre a vendedora e a instituição financeira, sem existência de contrato bancário com o comprador.

Com isso, a competência se insere na Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inc. I, item I.25, da Resolução nº 623/2013, *in verbis*:

“I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:
(...)”

I.25- 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; (Redação dada pela Resolução nº 813/2019)”

Neste sentido, é de se realçar a orientação jurisprudencial deste Egrégio Tribunal de Justiça:

Apelação Cível. Ação declaratória. Cancelamento de Hipoteca. Sentença de procedência do pedido. Inconformismo da ré, instituição financeira. Ação em torno de levantamento de hipoteca. Escritura Pública de Compra e Venda, após quitação, já outorgada. Ônus hipotecário existente e firmado, apenas, entre a vendedora e a instituição financeira, sem existência de contrato bancário com o comprador. Competência da E. Subseção I de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça. Resolução nº 623/2013, artigo 5º, I, I.25. Recurso não conhecido e encaminhado para redistribuição à sobredita E. Subseção I de Direito Privado. (TJSP; Apelação Cível 1053363-96.2021.8.26.0114; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2022; Data de Registro: 15/09/2022)

APELAÇÃO. BEM IMÓVEL OBRIGAÇÃO DE FAZER BAIXA DE HIPOTECA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. COMPETÊNCIA RECURSAL - Ação em pleiteada a imposição de obrigação de fazer consistente na baixa de hipoteca incidente sobre bem imóvel, assim como outorga de escritura respectiva. Competência da Seção de Direito Privado I deste Tribunal Resolução 623/2013, item I.25. RECURSO NÃO CONHECIDO. REDISTRIBUIÇÃO DETERMINADA. (Apelação Cível nº 1022961-88.2019.8.26.0506, Relator Des. Sergio Gomes, da 37ª Câmara de Direito Privado, j. 10/07/2020).

Compra e venda de imóvel. Adjudicação

compulsória e cancelamento de hipoteca instituída por construtora promitente vendedora. Competência das Câmaras ordenadas de 1ª a 10ª da Seção de Direito Privado I. Art. 5º, I.25, da Resolução 623/2013. Recurso não conhecido. (Apelação Cível nº 1000530-52.2020.8.26.0562, Relator Des. Pedro Baccara, da 36ª Câmara de Direito Privado, j. 06/07/2020).

RECURSO APELAÇÃO CÍVEL COMPRA E VENDA BEM IMÓVEL AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. CANCELAMENTO DE HIPOTECA - QUITAÇÃO Pretensão de baixa da hipoteca. Incompetência reconhecida. A competência recursal da matéria é da colenda Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste Eg. Tribunal de Justiça, art. 5º, inc. I, item I.25. Recurso de apelação não conhecido, determinada a remessa do processo ao Colendo Órgão Especial. (Apelação Cível nº 1004710-23.2019.8.26.0344, Relator Des. Marcondes D'Angelo, da 25ª Câmara de Direito Privado, j. 08/06/2020).

Postas tais premissas, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO**, com proposição de remessa dos autos à Primeira Subseção de Direito Privado.

RODOLFO PELLIZARI

Relator