



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359937

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002905-72.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados VIRGILIO DE AGUIAR CINTRA e ANA MARIA NEPUMUCENO CINTRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002905-72.2024.8.26.0566

APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A

APELADOS: VIRGILIO DE AGUIAR CINTRA E OUTRO

INTERESSADO: AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ORIGEM: SÃO CARLOS – 4ª VARA CÍVEL JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A).

FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI

VOTO Nº 12452

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – NÃO CONFIGURADA – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – A HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO NÃO TEM EFICÁCIA PERANTE OS ADQUIRENTES DO IMÓVEL – INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 308 DO C. STJ – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUITADO PELA ADQUIRENTE – BAIXA DA HIPOTECA QUE SE IMPÕE – HONORÁRIOS FIXADOS QUE NÃO SE MOSTRAM EXORBITANTES – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 222/231, de relatório adotado, julgou procedente ação de obrigação de fazer com pedido de tutela de urgência ajuizada por VIRGILIO DE AGUIAR CINTRA e ANA MARIA NEPUMUCENO CINTRA do BANCO DO BRASIL S/A e AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., nos seguintes termos: “julgo procedente o pedido deduzido na inicial para condenar a ré a pagar à parte autora R\$ 23.973,06, atualizado monetariamente pelo IPCA-E e com juros de mora de 1% ao mês, ambos desde os cálculos de 16/05/2023, extinta a fase de conhecimento do processo, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios

de 10% sobre o valor da condenação.”

Inconformado, recorre o banco réu, alegando, em síntese, sua ilegitimidade passiva e a impossibilidade de dar cumprimento à obrigação de fazer. Destaca que no Agravo de Instrumento de nº CNJ 2218683-09.2019.8.26.0000 determinou-se a hipoteca da matrícula mãe, bem como que das unidades autônomas deveriam permanecer hígdas. Sustenta a validade da hipoteca e a inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ. Assevera não ser responsável pelos custos do cancelamento da hipoteca e pela redução do valor à título de sucumbência (fls. 264/276).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 297/308.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso não comporta provimento.

Conta a narrativa inicial que a autora adquiriu da Agraben unidade autônoma, designada como Apartamento nº 194-A, do empreendimento denominado “AURORAGARDENS RESIDENTIAL CLUB”, objeto de incorporação imobiliária (Lei nº4.591/64), pelo valor de R\$570.000,00, tendo sido quitado parte do preço ajustado, contudo, tomou ciência de que a AGRABEN havia dado em hipoteca, ao Banco do Brasil S/A o imóvel objeto da matrícula 122.657 (matrícula mãe). Pede o cancelamento da hipoteca averbada.

A preliminar não merece ser acolhida.

Sobre o imóvel objeto dos autos recaiu hipoteca em benefício do banco-apelante. Portanto, como credora hipotecária, a

instituição financeira possui legitimidade para figurar no polo passivo do feito, inclusive a fim de possibilitar a execução do julgado. A respeito, o Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou: “Deve o banco financiador, que detém a hipoteca, figurar no pólo passivo da lide, na condição de litisconsorte necessário, sob pena de tornar-se inexecutível o julgado, que determinou a liberação do gravame” (REsp 625.091/RJ).

No mérito, demonstrada a quitação integral do preço, cabe a outorga definitiva da escritura e baixa da hipoteca. Portanto, a autora tem direito ao cancelamento da hipoteca, independentemente da ausência de repasse do valor devido, pela incorporadora requerida, ao banco requerido, tendo em vista o teor da súmula a Súmula 308 do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

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.

Nessa feita, incontroverso o pagamento do preço pela autora, de rigor o levantamento da hipoteca.

No mesmo sentido, é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e dessa 8ª Câmara de Direito Privado:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BAIXA DE HIPOTECA. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO E DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULAS N. 283 DO STF E 182 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. GRAVAME HIPOTECÁRIO. COMPRADORES. EFICÁCIA. SÚMULA N. 308/STJ. ARESTO IMPUGNADO CONFORME ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ). 3. "Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a análise da legitimidade deve ser feita conforme a pretensão deduzida em juízo (in status assertionis)" (AgInt no AREsp n. 1.890.261/RJ, relatora MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 6/5/2022), entendimento aplicado pelo Tribunal de origem. 4. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 5. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 6. "O entendimento desta Corte é no sentido de não admitir que o financiamento bancário com garantia de hipoteca, sob qualquer forma de contratação, impeça que o adquirente da unidade imobiliária quitada tenha acesso à escritura pública do imóvel, à transferência do bem para seu nome e à baixa da hipoteca" (AgInt no REsp n. 1.935.088/PB, relator LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 22/4/2022), o que foi observado pela Corte local. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ. 7. Apenas em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor das astreintes, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7/STJ, para possibilitar a revisão. No caso, à mingua de detalhamento sobre os fatos da causa no aresto impugnado, não há como aferir a razoabilidade e a proporcionalidade da referida multa somente com base nos cálculos e nas alegações trazidas no agravo interno, sem incorrer no mencionado óbice. 8. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no tocante especificamente ao balizamento de seus valores, são dois os principais vetores de ponderação: a) efetividade da tutela prestada, para cuja realização as astreintes devem ser suficientemente persuasivas; e b) vedação ao enriquecimento sem causa do beneficiário, porquanto a multa não é, em si, um bem jurídico perseguido em juízo. 3. O arbitramento da multa coercitiva e a definição de sua exigibilidade, bem como eventuais alterações do seu valor e/ou periodicidade, exige do magistrado, sempre dependendo das circunstâncias do caso concreto, ter como norte alguns parâmetros: i) valor da obrigação e importância do bem jurídico tutelado; ii) tempo para cumprimento (prazo razoável e periodicidade); iii) capacidade econômica e de resistência do devedor; iv) possibilidade de adoção de outros meios pelo magistrado e dever do credor de mitigar o próprio prejuízo (duty to mitigate de loss)" (REsp n. 1.819.069/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/5/2020, DJe 29/5/2020). 9. No caso, a Corte local, inadmitindo o pedido de revisão das astreintes com base apenas na comparação do valor do encargo com a importância da obrigação principal, não destoou da jurisprudência do STJ. Aplicável, portanto, a Súmula n. 83/STJ. 10. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.914.269/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022).

Apelação. Obrigação de fazer. Cancelamento da hipoteca. Procedência, com a condenação das rés, incorporadora e instituição financeira, solidariamente nos ônus sucumbenciais. Apelação da ré instituição financeira. Incontrovertida quitação do preço. Hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro que não possui eficácia perante o adquirente. Prevalência dos direitos do compromissário comprador em relação àqueles derivados da hipoteca. Súmula 308 do C. Superior Tribunal de Justiça. Precedentes. Sentença mantida, com majoração dos honorários de sucumbência, parcela que será de responsabilidade apenas da corré apelante. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001664-63.2024.8.26.0566; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro: 18/09/2024).

Registre-se, o aqui decidido não confronta com a decisão do Agravo de Instrumento de nº CNJ 2218683-09.2019.8.26.0000, de certo que, em caso de débito da construtora perante o apelante, a questão deve ser discutida em sede própria.

No mais, não merece acolhimento o inconformismo deduzido quanto à verba honorária.

O § 8º do artigo 85 do Código de Processo Civil prevê:

§ 8º Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º.

E o Superior Tribunal de Justiça, no Tema 1076, fixou o seguinte entendimento:

i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.

Verifica-se que foi considerada a complexidade do trabalho realizado até o presente momento processual de modo que, os honorários da sucumbência foram fixados em 10% sobre valor da causa, o que se mostra suficiente e adequado.

Assim, os argumentos trazidos, em sede recursal, não são suficientes para a modificação das conclusões a que chegou o julgador *a quo* a partir da análise do conjunto probatório que aportou aos autos.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, acrescida a verba honorária em mais 5%, nos termos do §11 do art. 85 do CPC.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR