



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359695

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível nº 1008022-41.2024.8.26.0664

Apelante: Banco Bradesco S/A

Apelados: Claudio Santo Espinosa e Kelly Cristina Dantas Espinosa

Interessado: Henrique Espinosa Cajuela

Comarca: Votuporanga

MM. Juiz de Direito: Reinaldo Moura de Souza

Voto nº 18.254

Vistos.

Trata-se de sentença (fls. 153/155), cujo relatório se adota, que em sede de ação cominatória ajuizada por Cláudio Santo Espinosa e Kelly Cristina Dantas Espinosa em face de Banco Bradesco S/A e Henrique Espinosa Cajuela julgou procedentes os pedidos para determinar “*que o requerido Banco Bradesco providencie o cancelamento do Registro n. 13 na Matrícula n. 43.551 do Serviço de Registro de Imóveis local*”.

Em virtude da sucumbência, os réus foram condenados, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios aos patronos dos autores, arbitrados em 10% do valor da causa.

Irresignado, o Banco Bradesco S/A interpôs recurso de apelação (fls. 158/164), aduzindo, em síntese, que não há provas nos autos de que a compra e venda do imóvel tenha sido realizada anteriormente ao registro da hipoteca. Afirma que conforme art. 1.245 do Código Civil e art. 54 da Lei 13.097/2015, a transferência de propriedade só ocorre mediante registro do título translativo. Verbera que os autores não registraram a compra e venda na matrícula do imóvel, o que impede oponibilidade a terceiros de boa-fé. Destaca, ainda, que não deu causa ao ajuizamento da ação e, portanto, não deveria ser condenado ao pagamento de honorários de sucumbência. Forte nessas premissas, propugna



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela reforma da r. sentença, para que sejam julgados improcedentes os pedidos iniciais e, subsidiariamente, que seja afastada a condenação do apelante ao pagamento de honorários sucumbenciais.

Intimados, os autores apresentaram contrarrazões (fls. 170/173), aduzindo que são os legítimos proprietários do imóvel desde 28/02/2014, conforme escritura pública lavrada no Oficial de Registro Civil de Ouroeste. Alegam que a escritura comprova a disponibilidade para venda do imóvel com certidão negativa junto à Central de Indisponibilidade de Bens. Alegam que notificaram extrajudicialmente o banco solicitando o cancelamento da hipoteca, mas não obtiveram resposta. Concluem que o banco foi insidioso ao persistir no gravame, o que justifica a condenação ao pagamento de honorários. Pleitearam, ao final, a manutenção da r. sentença e a majoração dos honorários de sucumbência.

O recurso foi livremente distribuído a esta C. 11ª Câmara de Direito Privado e, na sequência, vieram-me os autos conclusos.

Não houve oposição ao julgamento em sessão virtual.

É a síntese do necessário.

Com a devida vênia, o recurso não comporta conhecimento pela Col. 11ª Câmara de Direito Privado.

Com efeito, trata-se de ação de obrigação de fazer em que os autores pleiteiam o cancelamento de hipoteca incidente sobre o bem imóvel em discussão em razão do trânsito em julgado da sentença que acolheu os embargos de terceiro de nº 1012112-29.2023.8.26.0664.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados procedentes, determinando-se ao banco réu o cancelamento da hipoteca gravada sobre o imóvel. Em razão da sucumbência, os réus foram condenados, solidariamente, a arcarem com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa.

Contra esta decisão insurge-se o Banco Bradesco S/A.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tecidas as referidas considerações, e conforme dispõe o art. 103 do Regimento Interno, “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*”.

Simple leitura da inicial é suficiente para inferir que a ação tem por objetivo a satisfação da obrigação de fazer consistente no cancelamento da hipoteca gravada no imóvel de propriedade dos autores.

Ante o disposto no artigo supracitado, como a discussão envolve o cancelamento de hipoteca, a competência para o processamento e julgamento do presente recurso é de uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I, nos termos da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste Egrégio TJSP, às quais compete o julgamento de “*ações de reivindicação de bem imóvel; ações relativas a compra e venda e adjudicação compulsória que tenham por objeto coisa imóvel e ações e procedimentos relativos a registros públicos*”.

De fato, a ação de cancelamento de hipoteca envolve questões de direito registral imobiliário e está diretamente relacionada aos direitos de propriedade imóvel, que se enquadra na competência da Primeira Subseção, não estando expressamente incluída em nenhuma das competências das outras Subseções de Direito Privado.

Neste diapasão, esclareça-se que, na espécie, não há qualquer discussão sobre contrato de financiamento bancário. Consigna-se, ainda, que o caso em testilha não trata de questão relativa a 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, conforme determinado no art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça. Tampouco se trata de revisão de contrato bancário.

Em casos análogos, esse é o entendimento firmado por esse E. Sodalício:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE HIPOTECA – CANCELAMENTO DE
HIPOTECA – COMPETÊNCIA RECURSAL – I- Sentença de procedência
– Apelo do banco réu – II- **Ação que visa a satisfação da obrigação de**



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fazer consistente no cancelamento da hipoteca gravada no imóvel da autora – Matéria relativa a compra e venda e adjudicação compulsória, que tenha por objeto coisa imóvel, está inserida na competência da Seção de Direito Privado I – Matéria excluída da competência comum das Subseções de Direito Privado – Ausência, ademais, de discussão sobre contrato de financiamento bancário - Art. 103 do RITJSP – Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste Egrégio TJSP – Precedentes deste E. TJSP – III- Recurso não conhecido, com remessa determinada a uma das Câmaras competentes para o julgamento. (TJSP; Apelação Cível 1021812-10.2024.8.26.0562; Relator (a): Salles Vieira; 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; destaques nossos)

COMPETÊNCIA RECURSAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. **Pretensão cancelamento de hipoteca sobre bem imóvel, constituída entre incorporadora e instituição financeira.** Matéria inserida na competência das 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado. Artigo 5º, incisos I.25 e I.33 da Resolução nº 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça. Determinação de remessa dos autos à Subseção de Direito Privado I. Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1006202-24.2023.8.26.0566; Relator (a): Afonso Bráz; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2024; destaques nossos)

COMPETÊNCIA RECURSAL – **Ação de obrigação de fazer para cancelamento de averbação de hipoteca** – Matéria afeta a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal compreendidas entre a 1ª e a 10ª, nos termos do art. 5º, inc. I, item I.25, da Resolução 623/2013, do Órgão Especial do TJ/SP, e artigos 103 e 104 do RITJSP - Precedentes – Competência recursal declinada – Recurso não conhecido, com determinação de encaminhamento para redistribuição. (TJSP; Apelação Cível 1046819-06.2022.8.26.0002; Relator (a): José



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2023; destaques nossos)

COMPETÊNCIA RECURSAL - OBRIGAÇÃO DE FAZER - **Cancelamento e baixa de hipoteca gravada em bem imóvel - Matéria afeta à 1ª à 10ª Câmaras deste Egrégio Tribunal** - Recurso não conhecido, com remessa determinada. (TJSP; Apelação Cível 1018271-14.2022.8.26.0020; Relator (a): Souza Lopes; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2024; destaques nossos)

APELAÇÃO. Competência recursal. Obrigação de fazer. **Cancelamento e baixa de hipoteca gravada em bem imóvel. Matéria de competência recursal da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras).** Inteligência do artigo 5º, item I.25 da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial. Matéria que não se insere na competência comum das Subseções de Direito Privado prevista no art. 5º, § 3º, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça. Precedentes. Redistribuição determinada. Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1100542-68.2021.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2023; destaques nossos)

Ante o exposto, por se tratar de matéria referente a cancelamento de hipoteca, **não conheço** do recurso, determinando-se sua redistribuição para as Câmaras competentes para julgá-lo (1ª a 10ª Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado), com as homenagens de estilo.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator