



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373803

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050677-63.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados LUIZ ANTONIO GOSI e CECÍLIA APARECIDA PONTES GOSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A

APELADOS: LUIZ ANTONIO GOSI E CECÍLIA APARECIDA PONTES GOSI

VOTO nº 206.629

EMENTA

APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO QUITADO. GRAVAME HIPOTECÁRIO.

Recurso do Banco. Não acolhimento. O comprador tem direito à outorga definitiva do bem sem gravames. A instituição financeira é titular da garantia hipotecária e, portanto, parte legítima. A hipoteca foi instituída entre a incorporadora e a instituição financeira como garantia do empreendimento, não podendo atingir os adquirentes das unidades. Entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 308) – Sentença mantida.

Recurso desprovido.

Trata-se de apelação (fls. 592/605) interposta contra a sentença (fls. 579/580), proferida em ação de adjudicação compulsória cumulada com declaratória de cancelamento de hipoteca e pedido de tutela antecipada, julgou procedentes os pedidos.

Recorre o Banco do Brasil, suscitando, preliminarmente, ilegitimidade passiva, ao fundamento de que os apelados não demonstram que o banco participou da compra e venda e, portanto, de onde derivaria o dever de baixa da hipoteca. Esclarece que a obrigação solidária não se presume, sendo necessária lei que estabeleça vínculo ou acordo de vontade expressamente aceito entre as partes; que não se admite a sub-rogação do § 11, do art. 31-F, da Lei nº 4.591/64; que o Banco do Brasil tão somente limitou-se a financiar a incorporação imobiliária realizada com o corréu, insistindo na sua ilegitimidade de parte. No mais, alega que houve sua condenação ao pagamento de honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa atualizado, e isso representaria a quantia exorbitante de R\$ 19.486,69. Assim sendo, pugna pela concessão de efeito suspensivo, e, ao final, pelo provimento do recurso, ou pela redução da verba honorária fixada, sugerindo o valor máximo de R\$ 2.000,00.

Preparo a fls. 606/608, complementado a fls. 629.

É O RELATÓRIO.

A preliminar de legitimidade passiva apresentada não se sustenta.

A instituição financeira é titular da garantia hipotecária e habilitada a baixar o gravame que impede a transferência do domínio do bem aos autores, que realizaram todos os pagamentos e têm direito de receber a transferência do título de propriedade do imóvel.

Há, nos autos, prova incontroversa sobre a quitação do bem imóvel objeto da demanda (fls. 27), sobre o qual os autores pleiteiam o cancelamento do gravame e a outorga da escritura definitiva.

Em casos similares ao analisado, aplica-se o entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 308: "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".

A súmula transcrita é perfeitamente aplicável ao caso. Ao conceder o crédito às construtoras, o agente financeiro conhece a situação do bem dado em garantia: as unidades individualizadas serão vendidas a pessoas estranhas à negociação, e a súmula 308 foi editada com o fim de proteção ao consumidor, daí o reconhecimento de que a hipoteca da unidade realizada entre o banco e a construtora não pode ser oponível ao adquirente de boa-fé que quitou sua obrigação.

Diante do pagamento integral do preço do imóvel, os agravados fazem jus à outorga da escritura livre de gravames.

A hipoteca constituída sobre o bem não pode onerar o comprador; trata-se de direito real não oponível a ele, pois visa à garantia do empreendimento e não da quitação do contrato celebrado para a aquisição da unidade imobiliária.

Dessa forma, irretocável a sentença que determinou o levantamento imediato da hipoteca, e a respectiva lavratura da escritura pública definitiva.

Nesse sentido é o entendimento já externado no Tribunal de Justiça de São Paulo:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"ILEGITIMIDADE AD "CAUSAM" Compra e venda Ação proposta por adquirente cessionária em face da construtora Legitimidade ativa Configuração Preliminar rejeitada Recurso parcialmente provido. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS Ação proposta em face da construtora, visando ao levantamento de hipoteca e à outorga da escritura definitiva do bem Aplicabilidade ao caso do Código de Defesa do Consumidor Denúnciação da lide ao agente financeiro Descabimento Hipótese de não poder ser utilizado o instituto, tendo em vista expressa proibição contida no art. 88 do CDC Preliminar rejeitada Recurso parcialmente provido. COMPROMISSO COMPRA E VENDA Quitação de imóvel Lavratura da respectiva escritura ao adquirente, ainda que o incorporador tenha dado o bem em hipoteca para garantia de financiamento Necessidade Gravame, firmada entre a construtora e o agente financeiro, que não possui eficácia perante os adquirentes do imóvel Inteligência da Súmula nº 308 do STJ Dano moral Afastamento Mero descumprimento contratual, inexistindo, na hipótese, qualquer circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação Recurso parcialmente provido. (Ap. nº 1044019-49.2015.8.26.0002, rel. Des. Álvaro Passos, 31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, j. 01/08/2018).

"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CONTRATO QUITADO - GRAVAME HIPOTECÁRIO. Recurso do Banco. Não acolhimento. O comprador tem direito à outorga definitiva do bem sem gravames. A instituição financeira é titular da garantia hipotecária e, portanto, parte legítima. A hipoteca foi instituída entre a incorporadora e a instituição financeira como garantia do empreendimento, não podendo atingir os adquirentes das unidades. Entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 308). RECURSO NÃO PROVIDO" (Ap. nº 1048683-05.2020.8.26.0114, rel. Des. Benedito Antonio Okuno, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 1º/02/2022).

Por fim, os honorários fixados em sentença estão de acordo com a previsão do Código de Processo Civil, art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

percentual mínimo permitido, sendo certo que tal condenação será suportada pelos dois requeridos.

Nesses termos, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Pela sucumbência na apelação, majoro os honorários advocatícios devidos pelo recorrente em 2% sobre o valor que lhe cabe.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator