



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382828

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010764-40.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CIRO RODRIGUES ROSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010764-40.2024.8.26.0114

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Ciro Rodrigues Rosa

Comarca: 3ª Vara Cível do Foro de Campinas

Magistrado(a): Marina Figueiredo Coelho

Voto nº 6157

APELAÇÃO CÍVEL. CANCELAMENO DE HIPOTECA. Sentença que determinou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel. Recurso do Banco réu. Ilegitimidade passiva afastada, pois o Banco do Brasil, na qualidade de credor hipotecário, é parte legítima no processo. Comprovada a quitação integral do imóvel pelo autor. A responsabilidade pelo cancelamento da hipoteca é solidária entre a construtora e o banco, não podendo o comprador ser prejudicado pela inadimplência da vendedora. Aplicação da Súmula 308 do STJ. Obrigação do credor hipotecário de providenciar o cancelamento da hipoteca. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra a r. sentença proferida às fls. 491/501, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação declaratória de cancelamento de hipoteca c.c. com pedido cautelar de tutela de evidência, proposta por **CIRO RODRIGUES ROSA**, julgou procedentes os pedidos autorais, para o fim de “*DETERMINAR aos requeridos, solidariamente, para que promovam o cancelamento da hipoteca em relação ao imóvel, objeto da matrícula 145.704, especificado na petição inicial*”. Por força da sucumbência, condenou a parte requerida, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte contrária, que fixou em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do art. 85, § 2º e § 6º, do CPC.

Irresignada, apela instituição financeira ré, às fls. 504/617, sustentando, em apertada síntese, que a r. decisão de primeira instância deve ser reformada por considerar que o Banco do Brasil não possui legitimidade passiva para figurar no polo da ação, uma vez que não firmou contrato diretamente

com a parte autora. Argumenta que, mesmo com a garantia hipotecária sobre o imóvel, a relação jurídica é exclusivamente entre a construtora/incorporadora e o comprador, sendo o Banco o responsável pela quitação da hipoteca e a averbação da baixa da garantia no cartório. Além disso, o Banco defende que a hipoteca não pode ser extinta enquanto a dívida com a construtora não for quitada ou a garantia não for substituída, conforme cláusulas contratuais previamente acordadas. Argumenta ainda que a autora tem plena ciência da hipoteca e que, de acordo com os termos legais, o Banco está no seu direito de exigir o cumprimento da obrigação, não podendo ser responsabilizado por falhas ou inadimplência da construtora.

Requer a improcedência da demanda e a condenação da autora ao pagamento das custas processuais.

Recurso regularmente processado e preparado, às fls. 516/517.

Contrarrazões apresentadas às fls. 621/629.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento do recurso.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o Banco apelante alega ilegitimidade passiva, sustentando que não possui vínculo contratual direto com a parte autora, e que, portanto, não pode figurar no polo passivo da presente demanda.

Oportuno mencionar que a apuração da legitimidade ativa ou passiva para um dado processo se faz por meio da verificação da relação de direito material em discussão. Deve-se apurar se as partes litigantes estão vinculadas pela relação de direito material discutida e, caso estejam, o requisito da legitimidade

estará satisfeito.

Para HUMBERTO THEODORO JÚNIOR,
“legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão.” (Curso de Direito Processual Civil, vol. I, pág. 67, Forense, 2006)

In casu, como apropriadamente observou a i. Magistrada *a quo*, “A parte autora pretende responsabilizar a requerida a partir da prova dos fatos que pretende produzir e dos fundamentos de direito que deduziu. Isto é o quanto basta para o reconhecimento da legitimidade das partes, dado que titulares dos interesses em conflito, ou seja, do afirmado na pretensão em relação ao requerido e dos que a esta resistem”.

Ademais, o cancelamento da hipoteca repercute sobre a esfera jurídica e patrimonial da instituição bancária, o que exigia a sua participação no processo.

Nesse sentido, já decidi esta C. Câmara:

"OBRIGAÇÃO DE FAZER. Cancelamento da hipoteca firmada pela construtora com o banco que financiou a obra. Inconformismo em relação ao julgamento de procedência. Não acolhimento. Banco apelante é parte legítima para figurar no polo passivo. Hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro que não possui eficácia perante os adquirentes. Inteligência da Súmula 308 do C. STJ. De rigor o levantamento do gravame pela instituição bancária. A ré deu causa ao ajuizamento da demanda, motivo pelo qual fica obrigada a arcar com os ônus sucumbenciais. Aplicação do princípio da causalidade. Sentença de procedência mantida. RECURSO DESPROVIDO" (Apelação Cível nº 1017825-34.2017.8.26.0554, de 16 de abril de 2019, Rel. Des. Paulo Alcides).

Por conseguinte, a alegação de ilegitimidade passiva deve ser rejeitada.

No mérito, a instituição financeira apelante argumenta que a responsabilidade de registrar a liberação da hipoteca é da construtora e que o banco só deveria fornecer o termo de liberação da garantia.

Todavia, essa alegação não merece prosperar, tendo em vista a responsabilidade compartilhada entre a construtora e a instituição financeira no processo de regularização da hipoteca. Não é razoável que o autor fique em uma posição de desamparo devido à negligência de uma das partes envolvidas.

Aplica-se, *in casu*, o entendimento sumulado do C. STJ:

“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.”

Assim, dúvida não há de que o autor faz jus ao cancelamento da hipoteca, uma vez que eventual relação da construtora com o banco não é oponível ao requerente

Com efeito, a inadimplência do contrato entre a construtora e o banco não deve prejudicar o autor. Desse modo, tendo o autor comprovado o pagamento integral do preço do imóvel (fls. 19), não pode ser responsabilizado por problemas de inadimplência da construtora. E como bem consignou a nobre julgadora de primeiro grau, *“A boa-fé objetiva deve ser respeitada, sobretudo quando forem celebrados contratos de adesão nos quais os consumidores podem ser prejudicados por atos que não foram por eles praticados, mas sim por um terceiro, tal como ocorre no caso em discussão. A dívida que enseja a manutenção da hipoteca não fora contraída por aqueles que já pagaram pelas unidades, mas sim pela construtora”*.

Logo, é indiscutível o direito do autor/adquirente ao cancelamento da hipoteca que foi gravada em favor do banco, em decorrência de

financiamento obtido pela vendedora, no caso a construtora. Se a dívida da construtora com o banco ainda persiste, como alega a instituição financeira apelante, tal questão deverá ser dirimida exclusivamente entre ambos, seja com o pagamento integral ou com a eventual substituição da garantia.

Quanto à alegação do banco apelante de que o autor foi o responsável pela escolha dos serviços, devendo, portanto, assumir as consequências do contrato firmado, em respeito ao *pacta sunt servanda*, também não merece amparo.

Na realidade, o autor não solicitou nem contratou diretamente o financiamento com o banco. O que ocorreu foi que a construtora, no momento da negociação da venda do imóvel, ajustou a hipoteca da unidade com a instituição financeira, sem participação direta do autor nesse processo. O autor apenas quitou o preço acordado com a construtora, conforme a carta de quitação anexada aos autos. Portanto, o autor não teve a oportunidade de negociar os termos do financiamento, sendo este um contrato de adesão imposto pela construtora e pelo banco, o que limita sua autonomia da vontade. Assim, a alegação de que o autor deve assumir as consequências do contrato firmado não se sustenta.

À propósito, eis o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, em caso análogo ao dos autos:

“LEGITIMIDADE PASSIVA E POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - Autores que pretendem a liberação da hipoteca pendente sobre a unidade autônoma, anotada na matrícula imobiliária - Legitimidade passiva do banco, na qualidade de credor hipotecário, tendo em vista que a garantia foi instituída em seu favor - Legitimidade passiva da promitente vendedora, que recebeu o preço ajustado com os promitentes compradores, e a quem compete postular junto ao credor hipotecário a baixa do gravame - Pedido juridicamente possível, pois é somente com o registro que se constitui a propriedade imobiliária e os direitos reais sobre imóveis adquiridos inter vivos (art.

1.245 do Código Civil)- PRELIMINARES REJEITADAS. OBRIGAÇÃO DE FAZER - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Promessa de compra e venda - Garantia hipotecária em favor do banco corréu, gravada sobre o imóvel adquirido pelos autores junto à construtora corré - Comprovação da quitação do preço, que enseja o direito dos promitentes compradores à regularização da titularidade perante o Registro de Imóveis - Baixa do gravame que compete ao agente financeiro - Inadmissível a justificativa do banco apelante, de que o financiamento da obra celebrado entre ele e a construtora ainda pende de quitação - Questão que deve ser dirimida exclusivamente entre ambos, seja com o pagamento integral da dívida ou com a eventual substituição da garantia - Hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro que não é oponível e nem tem eficácia perante a adquirente - Aplicação da Súmula 308 do STJ - Sentença de procedência mantida - Aplicação e valor das astreintes, que ficam mantidos, pois a multa visa a conferir efetivo cumprimento à decisão judicial - Logo, se a parte pretende cumprir a determinação, não há justificativa para discutir o montante fixado, buscando a sua redução ou extinção - Honorários recursais devidos - RECURSOS DESPROVIDOS.” (TJ-SP - AC: 10214283620178260451 SP 1021428-36.2017.8.26 .0451, Relator.: Angela Lopes, Data de Julgamento: 12/12/2019, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/12/2019)

APELAÇÃO CÍVEL Ação de adjudicação compulsória com pedido de cancelamento de hipoteca Pedido de cancelamento de hipoteca negado em virtude de o credor hipotecário não ter integrado a relação processual Inadmissibilidade Relação de consumo Inexistência de relação jurídica entre os compromissários compradores do imóvel e o credor hipotecário, cuja garantia relaciona-se

com créditos tomados pelo compromissário vendedor A baixa da hipoteca é medida que se impõe Recurso provido.”
(TJ-SP - AC: 90608565920098260000 SP 9060856-59.2009.8 .26.0000, Relator.: José Carlos Ferreira Alves, Data de Julgamento: 24/07/2012, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/07/2012)

“Apelação Ação de adjudicação compulsória cumulada com cancelamento de hipoteca - Cancelamento de hipoteca Procedência Recurso do credor hipotecário Legitimidade do agente financeiro para proceder ao cancelamento da hipoteca - Incontroversa quitação do imóvel Compradores que fazer jus ao cancelamento do gravame Aplicação da Sumula 308 do STJ Precedentes deste Tribunal e do C. STJ (REsp 1.837.203/RS e AgInt no AREsp n. 2.324.749/SC) sobre o tema Multa diária arbitrada para o caso de descumprimento da liminar que será mantida - Sentença confirmada Majoração dos honorários advocatícios do patrono dos autores (art. 85, §11 do CPC) - Não provimento.” (TJSP; Apelação Cível 1006911-79.2022.8.26.0506; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024).

Por fim, não se pode invocar o princípio da causalidade na fixação dos honorários sucumbenciais, uma vez que o autor ajuizou a demanda com o objetivo de buscar a liberação da hipoteca e resolver uma pendência que, na verdade, deveria ter sido tratada pelo banco, o qual agiu de forma negligente ou omissa. Dessa forma, a responsabilização do banco pelos ônus sucumbenciais é plenamente legítima, pois foi a sua conduta que contribuiu diretamente para o surgimento do litígio.

Destarte, deu correta solução à lide a i. magistrada *a quo*, razão pela qual a manutenção da r. sentença recorrida, por seus próprios e

adequados fundamentos, é medida que se impõe.

Para evitar a oposição desnecessária de embargos de declaração, cujo cabimento, de acordo com o princípio da boa-fé processual, deve se limitar à correção de omissão, obscuridade ou contradição no julgado, ressalta-se que não é obrigatória a menção expressa aos dispositivos legais para que se configure o prequestionamento. O essencial é que as questões tenham sido debatidas e decididas, como ocorreu no presente caso. Dessa forma, todos os dispositivos normativos suscitados pelas partes foram analisados e debatidos.

Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, "o prequestionamento consiste na apreciação e solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas relativas à norma apontada como violada, não sendo necessária a citação expressa do dispositivo legal" (REsp nº 155.621/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 12% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator