



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391268

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1090425-13.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, é apelada CLÁUDIA HELENA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR
relator
Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

-- voto n. 35.192 --

Apelação Cível n. 1090425-13.2024.8.26.0100

Apelante: Banco Bradesco S/A

Apelada: Cláudia Helena da Silva

Comarca: São Paulo- Foro Regional II- Santo Amaro- 12ª Vara Cível

Juiz de Direito sentenciante: Theo Assuar Gragnano

Sentença disponibilizada em 26.11.2024

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER-
SENTENÇA**

- Presença de relatório, fundamentação e dispositivo - Violação ao artigo 93, inciso IX, da CF - Afronta aos princípios do devido processo legal e da garantia de acesso à Justiça - Não ocorrência:

-Afasta-se o pedido de nulidade de sentença, quando verificado a presença de relatório, fundamentação e parte dispositiva, ainda que sucintos, em consonância com o artigo 93, inciso IX, da CF, e não se vislumbra violação aos princípios do devido processo legal e da garantia de Acesso à Justiça - Questões tratadas na sentença pertinentes ao que fora alegado nos autos.

**HIPOTECA – GARANTIA REAL CONSTITUÍDA PELA
CONSTRUTORA– INEFICÁCIA PERANTE OS
ADQUIRENTES DO IMÓVEL – SÚMULA 308 DO SUPERIOR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

– Constituição da garantia real pela construtora em prol de agente financeiro – Oposição da garantia real ao terceiro adquirente de unidade construída – Impossibilidade – Inteligência da Súmula 308 do 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, à luz da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA- HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

- Honorários advocatícios sucumbenciais- Artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil- Excesso- Não caracterização:-

- Na espécie, deve ser mantida a regra geral do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, com a fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais em conformidade com os parâmetros expressos em seus incisos. Arbitramento no mínimo legal que não

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

comporta redução.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

Trata-se de apelação interposta da respeitável sentença a fls. 177/180, que **JULGOU PROCEDENTE** a ação de obrigação de fazer ajuizada por CLÁUDIA HELENA DA SILVA contra BANCO BRADESCO S/A, para declarar a ineficácia, em relação à parte autora, da hipoteca registrada na matrícula 411.575 do 11º Registro de Imóveis da Capital, e, por conseguinte, determinar o levantamento do gravame. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (CPC, artigo 85, § 2º).

Irresignado, apela o banco (fls. 185/200), alegando nulidade da r. sentença por ausência de fundamentação adequada, porquanto ausente qualquer menção às matérias aventadas na peça de defesa, a importar severo comprometimento do direito de defesa.

Esclarece, quanto ao mérito, que o contrato de financiamento foi celebrado entre a instituição financeira e a construtora, recaindo a garantia hipotecária sobre o próprio imóvel construído, o qual teve uma de suas unidades autônomas vendidas à apelada, não se submetendo, ademais, ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Entende ter sido superado o entendimento consolidado pela Súmula 308 do C. Superior Tribunal de Justiça, com o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

advento do artigo 55 da Lei n. 13.097/2015, em sentido contrário. Discorre sobre a presunção absoluta de conhecimento do gravame pela compradora por estar a garantia real devidamente registrada na matrícula do imóvel, e sua aceitação com a assinatura do contrato de compra e venda.

Ressalta que: *“O contrato entabulado entre o Banco Bradesco e a Construtora deve ser garantido caso haja a inadimplência da mesma com este credor. Com o cancelamento do gravame, o contrato fica exposto e a obrigação de pagar resta fragilizada, principalmente ante os rumos da economia atual, sendo, portanto, NECESSÁRIO um bem garantidor do compromisso engajado pela corré junto a este Banco apelante”* (fls. 193).

Afirma se encontrar alheio à relação jurídica estabelecida pela parte contrária com a construtora, e inexistir solidariedade entre os agentes financiadores da construção imobiliária pela baixa de hipoteca. Volta-se contra a afirmação de que o débito está quitado, e, subsidiariamente, contra a verba honorária sucumbencial, destacando seu excesso.

O recurso é tempestivo, bem-preparado (fls. 201/202) e fica recebido, nesta oportunidade, nos efeitos devolutivo e suspensivo, por não se enquadrar a presente hipótese dentre aquelas elencadas no artigo 1.012, § 1º, do Código de Processo Civil.

A apelada contra-arrazoou a fls. 206/216, postulando a manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos.

É o relatório.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

I. Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por CLÁUDIA HELENA DA SILVA contra BANCO BRADESCO S/A, pretendendo a declaração da ineficácia da hipoteca gravada sobre o imóvel onde reside, matriculado sob o n. 411.575 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, tendo em vista ser adquirente de boa-fé, e ter cumprido integralmente com suas obrigações junto à construtora. Pugna pela condenação do réu em obrigação de fazer, consistente no levantamento do gravame.

Determinada a redistribuição do feito.

O pedido de tutela para o levantamento da hipoteca incidente sobre o imóvel foi indeferido (fls. 109), assim como a gratuidade processual postulada (fls. 118).

Após contestação do banco e réplica, sobreveio a r. sentença guerreada, a qual não comporta reparo.

De início, não há se cogitar em **ausência de fundamentação** da r. sentença.

Verifica-se que a decisão foi baseada nos documentos apresentados pelas partes, tendo o MM. Juiz “a quo” indicado expressamente os motivos de seu convencimento, em conformidade com o disposto nos artigos 93, inciso IX, da Constituição Federal e 11, 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, possibilitando às partes a exata compreensão do conteúdo e impugnação específica em sede recursal.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Assim, ainda que o apelante possa discordar da decisão de mérito, constata-se que foi devidamente observado o princípio da motivação das decisões judiciais, estampado no texto constitucional e no diploma processual civil.

Por sua vez, acrescente-se que a jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça** é firme no sentido de que o Órgão Julgador não está obrigado a se pronunciar sobre todos os dispositivos legais suscitados pelas partes, máxime quando já tiver decidido a questão sob outros fundamentos, não havendo, portanto, omissão. Nesse sentido, confira-se o V. Aresto proferido sobre a matéria, já sob a égide do Novo Código de Processo Civil, *verbis*:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MANDADO DE SEGURANÇA ORIGINÁRIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE, ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA.

1. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC, destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade, eliminar contradição ou corrigir erro material existente no julgado, o que não ocorre na hipótese em apreço.

2. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida. (...)

4. Percebe-se, pois, que o embargante maneja os presentes aclaratórios em virtude, tão somente, de seu inconformismo com a decisão ora atacada, não se divisando, na hipótese, quaisquer dos vícios previstos no art. 1.022 do Código de Processo Civil, a inquinare tal decisum. 5. Embargos de declaração rejeitados¹. (grifamos).

Pois bem. Conforme se depreende dos autos,

¹ EDcl no MS 21315/DF – Relatora Ministra Diva Malerbi - Primeira Seção - Data do Julgamento: 08/06/2016 - Data da Publicação/Fonte: DJe 15/06/2016.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

para o financiamento do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Vanguarda Morumbi”, “Iuni Empreendimento Imobiliário SPE Morumbi Ltda” deu em garantia hipotecária o próprio edifício construído, de modo que, das matrículas atinentes às unidades autônomas, constou o gravame existente sobre bem.

Nesse cenário, a ora apelada, adquirente da unidade n 211, promoveu a ação de cancelamento de hipoteca para que fosse declarada sua ineficácia, com o conseqüentemente levantamento do gravame.

A instituição financeira apelante, tanto na contestação, quanto nas presentes razões recursais, limita-se a afirmar que não ser parte ilegítima para figurar na ação, por não ser responsável pela obrigação de fazer pretendida, pois a unidade em comento faz parte da garantia ofertada pela Construtora no contrato de financiamento.

Contudo, a matéria já se encontra pacificada no sentido de que, pese a validade de referida garantia hipotecária, ela não tem eficácia perante os terceiros adquirentes dos imóveis, no caso, a apelada. O **Superior Tribunal de Justiça**, a esse respeito, editou a Súmula n. 308, cujo enunciado é inequívoco:

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.

No caso concreto, há prova de quitação do débito assumido pela apelada junto à vendedora do imóvel, o que se

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

depreende do “Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos do Condomínio Vanguarda Morumbi” (fls. 31/47 e 50/53) e da declaração de quitação do sinal e saldo remanescente (fls. 48), previstos nas cláusulas A.1 e A.2 (fls. 51). De tal forma, o gravame sobre o imóvel não pode ter eficácia contra ela.

E sob esta ótica, devem ser interpretados os artigos 54 e 55 da Lei n. 13.097/2015, de forma a subsistir a garantia do crédito do agente hipotecário por sub-rogação no preço pago pelo imóvel pela ora apelada.

Este E. **Tribunal de Justiça** vem entendendo nesse mesmo sentido:

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO DO PREÇO. POSSIBILIDADE DE SE EXIGIR DA VENDEDORA A TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO, MEDIANTE PRÉVIA BAIXA DO GRAVAME HIPOTECÁRIO, NA FORMA DA SUM . Nº 308, DO E. STJ. 1. A tese de ilegitimidade passiva da casa bancária foi bem repelida pelo magistrado de primeiro grau, pois a transcrição do título aquisitivo, a ser viabilizado pela promitente vendedora, depende de prévia baixa do gravame hipotecário, daí a necessidade de litisconsórcio com a finalidade de se lograr a regularização registral em face do pagamento integral do preço por parte dos promissários compradores. 2. 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, conforme entendimento sumulado pela e. Corte Cidadã (Súmula 308, STJ), não havendo contrariedade ao disposto nos arts. 54 e 55, da Lei 13 .097/15. 3. Recurso improvido.

(TJ-SP - Apelação Cível: 10208847920238260114 Campinas, Relator.: Ademir Modesto de Souza, Data de Julgamento: 22/01/2025, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/01/2025).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ilegitimidade passiva não reconhecida – Outorga de escritura – Hipoteca entre construtora e instituição financeira – O contrato de financiamento celebrado entre o agente financeiro e a construtora não pode obstar os direitos adquiridos pelos compradores após a plena quitação do imóvel –

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Inteligência da Súmula 308 do STJ – Sentença mantida – Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 0053211-20.2010.8.26.0577; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2018; Data de Registro: 30/07/2018)

COMPRA E VENDA. PEDIDO DECLARATÓRIO DE CANCELAMENTO DA HIPOTECA. RECURSO DO CREDOR HIPOTECÁRIO. Sentença de procedência. Apela o Banco credor, insistindo na manutenção da hipoteca e que a extinção da hipoteca só poderá se dar com a satisfação da obrigação. Descabimento. Recurso interposto contra a sentença que declarou quitado o contrato de compra e venda do imóvel adquirido pela autora, e determinou a baixa da hipoteca. Infundada a insurgência do réu, credor hipotecário. Aplicação da Súmula 308 do C. STJ. A garantia hipotecária firmada entre a construtora e o agente financeiro não atinge o terceiro adquirente do imóvel. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 0218946-18.2009.8.26.0100; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2016; Data de Registro: 28/11/2016)

Por fim, o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, prevê que os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa. Prevê, ainda, que deverão ser observados como parâmetros “I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço”.

Acerca do tema, os ensinamentos de **Daniel Amorim Assumpção Neves**: “Sob a égide do CPC/1973 a inexistência de condenação permitia ao juiz fixar o valor dos honorários sem qualquer parâmetro, apenas atendendo aos critérios das alíneas do art. 20, § 3º. No Novo CPC, tal conduta passa a ser impossível, havendo uma gradação de parâmetro para a partir daí fixar os honorários entre dez e vinte e por cento

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

(1º) condenação; (2º) proveito econômico obtido; (3º) valor da causa”².

E, no caso, ausente obrigação de pagar quantia certa, sem possibilidade de aferição imediata do proveito econômico, era possível o arbitramento da base de cálculo no valor atualizado da causa, considerando, ademais, ter sido fixado o percentual no mínimo legal, diante da ausência de complexidade da demanda. Logo, ausente qualquer excesso, não se faz possível a redução da verba honorária.

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença tal como lançada.

II. Ante o exposto, por meu voto, *nega-se provimento ao recurso.*

Majora-se a verba honorária advocatícia devida ao patrono dos apelados, diante do não provimento do recurso, para 15% sobre o valor da causa, com fulcro no art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil (STJ, Tema 1059).

Respeitadas as decisões dos tribunais superiores, pelas quais vêm afirmando ser preciso o pré-questionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais inferidos violados e a fim de ser evitado eventual embargo de declaração, tão só para esse fim, por falta de sua expressa referência na decisão então proferida, ainda que examinado de forma implícita, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

Nelson Jorge Júnior

-- Relator --

² NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Código de Processo Civil Comentado. 5 Ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2020. p. 167.