



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070424-62.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A e Interessada ESPÓLIO DE MARIA APARECIDA CAMARGO DA CRUZ, são agravados CONDOMÍNIO RESERVA DO BOSQUE e LUIZ ALFREDO BORGHI CASTILHOS CASSIANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2070424-62.2025.8.26.0000

Agravante: Banco Bradesco S/A

Agravados: Luiz Alfredo Borghi Castilhos Cassiano e outro

Comarca: São Paulo

Voto nº 680

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Saldo de financiamento quitado pelo arrematante. Decisão que determinou à instituição financeira que proceda ao necessário cancelamento do registro da alienação fiduciária do imóvel antes dado em garantia. Insurgência. Uma vez comprovado o pagamento do saldo da alienação fiduciária, compete à instituição financeira promover o cancelamento da restrição na matrícula do imóvel, mediante declaração de quitação. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Banco Bradesco S/A contra a r. decisão de fls. 595/596 dos autos originais, proferida no cumprimento de sentença nº 0080644-91.2018.8.26.0100, de seguinte teor:

"Fls. 556: Indefiro o pedido do Banco Bradesco. A quitação do saldo da alienação fiduciária foi feita por pagamento pelo arrematante diretamente ao banco alienante, por transferência bancária, não ocorrendo depósito em juízo, conforme informado às fls. 525/527, com comprovante de pagamento às fls. 528/529. Portanto, não há valores a serem levantados. Fls. 566/567: Como já houve a quitação do saldo da alienação fiduciária, é ônus do Banco Bradesco a baixa no registro do imóvel. Sendo assim, providencie o Banco Bradesco o necessário ao cancelamento do registro da alienação fiduciária do imóvel antes dado em garantia. Prazo: 15 dias, findo o qual passará a incidir multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a R\$ 50.000,00. Fls. 573/578: Necessário o contraditório antes da decisão. No entanto, nos termos da petição de fls. 154/155 dos autos principais, o executado encontra-se sem advogado(a), motivo pelo qual deve ser feita a intimação pessoal de sua representante, para constituir novo procurador. Recolha o arrematante as custas necessárias para intimação postal da representante do executado".

Alega a agravante que o imóvel de matrícula nº 149.099 do 6º CRI da Capital, por ela financiado e com restrição de alienação fiduciária pelo espólio da Maria Aparecida Camargo da Silva, foi arrematado por Luiz Alfredo Borghi Castilhos Cassiano. Afirmar que, em decorrência do falecimento da devedora, houve a liquidação de parte do financiamento, permanecendo duas parcelas em aberto. Defende que tais parcelas devem ser quitadas pelo arrematante agravado, que se sub-rogou nos direitos e deveres do devedor fiduciante. Aduz que o "arrematante ao invés de realizar o depósito para quitação do financiamento por depósito judicial via legítima e adequada, realizou via pix identificado em nome de terceiro estranho ao Banco Bradesco (fls. 528/530). Impede-se que a referida conta indicada nos formulários de levantamento do Banco Bradesco é universal para recebimento de depósitos judiciais de todo o Brasil, sendo um pix em nome de terceiro sem qualquer vínculo com processo judicial como parte principal do processo difícil de identificar internamente". Narra que o arrematante, ao tentar realizar o registro da Carta de Arrematação, recebeu exigência de apresentação do termo de quitação do credor fiduciário ou determinação expressa solicitando o cancelamento do referido ônus. Afirmar que o arrematante foi imitado na posse do imóvel e pleiteou a declaração de ordem judicial para cancelamento de todas indisponibilidades do imóvel. Ao analisar o pedido, o juízo de origem considerou a quitação fiduciária efetivada pelo comprovante pix de fls. 525/527, apontando como ônus do Banco Bradesco, agravante, efetuar o cancelamento do registro de alienação fiduciária. Argumenta que, antes de ser determinada a baixa do registro de alienação fiduciária, ato que compete exclusivamente ao CRI, cabe analisar que a obrigação do credor fiduciário é emitir carta de liquidação de crédito, para que o interessado possa solicitar a baixa da restrição. Porém, para que a carta de liquidação de débito seja emitida, faz necessária a efetiva quitação do débito. Defende ser o valor da multa diária excessivo, pois ultrapassa a importância pendente para quitação do débito fiduciário (R\$ 10.165,35). Alega que a providência depende também de ato de terceiro, ou seja, do cartório de registro de imóveis, que, em regra, leva mais de 15 dias para realização de atos da mesma natureza. Afirmar que não foi intimado previamente para cumprimento de obrigação de fazer, motivo pelo qual a imposição de multa na decisão ataca fere a Súmula 410 do Superior Tribunal de Justiça. Aduz ser o prazo estipulado de 15 dias

insuficiente para cumprimento da obrigação de fazer. Pede a reforma da decisão, com a revogação da aplicação de multa ou, alternativamente, a redução do seu valor, bem como seja esclarecida a obrigação a ser cumprida pelo agravante, com a concessão de prazo razoável.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 21/24).

Contraminuta às fls. 27/30.

Recurso tempestivo e preparo recolhido (fls. 18/19).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao que consta, o agravado arrematou o imóvel de matrícula nº 149.099 do 6º CRI de São Paulo e pagou pelas duas últimas parcelas do financiamento realizado pela parte executada (fls. 528/529).

A agravante não nega que houve a quitação do saldo da alienação fiduciária, de forma que a justificativa apresentada no sentido de que a verificação do pagamento se trata de providência complexa não merece respaldo, diante da sua própria condição de instituição financeira.

Nesse cenário, plenamente possível ao proprietário fiduciário, mediante declaração de quitação, providenciar o cancelamento do registro do ato que constituiu a alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

Por outro lado, o reconhecimento do exato cumprimento da obrigação de fazer deve ser analisado pelo Juízo de primeira instância.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O prazo estipulado para cumprimento da medida (15 dias) e o valor da multa estipulada para o caso de descumprimento (R\$ 500,00 por dia, limitado ao valor de R\$ 50.000,00), mostram-se razoáveis. O prazo estipulado se refere ao necessário ao cancelamento, bastando, portanto, a comprovação da solicitação junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

Portanto, é de rigor a manutenção da decisão recorrida.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator