



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000412866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108613-12.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A e Interessado AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são agravados DANIEL AIZEMBERG, DANIEL AIZEMBERG, DENISE AIZEMBERG GROSSO e RAQUEL AIZEMBERG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2108613-12.2025.8.26.0000

Agravante: Banco do Brasil S/A

Interessado: Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda

Agravados: Daniel Aizemberg, Daniel Aizemberg, Denise Aizemberg Grosso e Raquel Aizemberg

MM. Juiz de Direito: Marcelo Luiz Seixas Cabral

Comarca de São Carlos - Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível

Voto nº 6010

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BAIXA DE HIPOTECA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA DE URGÊNCIA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto pelo Banco do Brasil S.A. contra a r. decisão que deferiu a tutela de urgência pretendida pelo Autor referente ao cancelamento da Hipoteca guerreada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações do Agravante quanto ao não preenchimento dos requisitos para concessão da tutela de urgência, salientando que o Agravado e a Agravante não celebraram qualquer operação de crédito imobiliário, ao passo que a hipoteca fora firmada entre o Banco e a Construtora envolvida no negócio, afirmando que a desvinculação da garantia somente se concretiza mediante o adimplemento da obrigação pela Incorporadora, pontuando a desproporcionalidade das astreintes fixadas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não acolhimento das pretensões recursais da Agravante. 4. Compromisso de compra e venda integralmente quitado. 5. Hipoteca firmada entre a Incorporadora e a Instituição Financeira que não possui eficácia perante o compromissário comprador. 6. Súmula nº 308 do C. STJ. 7. Concessão da tutela que é de rigor. 8. Astreintes fixadas de forma proporcional e razoável ao caso concreto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “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” (Súmula 308 do C. STJ).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento tirado de Ação de Obrigação de Fazer ajuizada Daniel Aizemberg, ora Agravado, contra Banco do Brasil S.A., ora Agravante, não se conformando este última com a r. decisão de e-fls. 43/44 dos autos principais que deferiu a tutela de urgência pretendida pelo Autor referente ao cancelamento da Hipoteca guerreada.

Insurge-se a parte agravante, sustentando o não preenchimento dos requisitos para concessão da tutela de urgência. Aduz que o Agravado e a Agravante não celebraram qualquer operação de crédito imobiliário, ao passo que a hipoteca fora firmada entre o Banco e a Construtora envolvida no negócio. Salaria que a desvinculação da garantia somente se concretiza mediante o adimplemento da obrigação pela Incorporadora. Alega a desproporcionalidade das astreintes fixadas. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, estando o recurso em condições de julgamento direto.

É o relatório.

Fundamento e decido.

De proêmio, registro a desnecessidade de intimação da parte agravada, visto que, na esteira dos Temas n.º 376 e 377, do C. Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se sua intimação para apresentar resposta, porquanto a presente decisão a beneficia, preservado o princípio do contraditório, privilegiando-se, ainda, o princípio da celeridade processual, a permitir a pronta análise do mérito recursal.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de ação em que o Autor pretendeu que o Banco Réu providenciasse o imediato cancelamento da Hipoteca averbada na matrícula nº 172.549 do CRI de São Carlos/SP.

O Banco Réu, por sua vez, se opôs às pretensões autorais, sob as justificativas apresentadas nestes autos.

Pois bem, em que pese suas irresignações, razão não assiste à parte agravante.

Sabidamente, nos termos da Súmula 308 do C. 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”*, sendo exatamente esta a hipótese dos autos.

Neste sentido, respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento desta E. 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Decisão agravada que determinou ao agente financeiro a baixa da hipoteca, e à construtora, a outorga de escritura definitiva do bem desimpedido – Inconformismo do credor hipotecário – Desacolhimento – Gravame formalizado entre a instituição financeira e a construtora – Ineficácia perante o adquirente – Aplicação da Súmula 308, do STJ – Precedentes desse Tribunal de Justiça – Decisão mantida – Agravo desprovido” (Ag. de Instr. nº 2185361-56.2023.8.26.0000; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 21/11/2023).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

“AÇÃO ADJUDICATÓRIA C/C DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE HIPOTECA. Decisão que concedeu a tutela de evidência pleiteada, determinando que se proceda ao necessário para baixa de hipoteca e lavratura de escritura definitiva de imóvel quitado em compra e venda. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Instituição financeira que é credora hipotecária. Baixa de hipoteca que recai sobre imóvel adquirido pelo autor. Gravame não oponível ao consumidor. Inteligência da Súmula nº 308 do C. Superior Tribunal de Justiça. MULTA. Fixação de multa por descumprimento que é devida. Redução do valor fixado, em atenção ao princípio da razoabilidade. Decisão parcialmente reformada, tão somente para redução do valor da multa. RECURSO PROVIDO EM PARTE” (Ag. de Instr. nº 2082438-49.2023.8.26.0000; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Maria Salete Corrêa Dias, em 16/08/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – HIPOTECA – TUTELA PROVISÓRIA – Decisão de indeferimento da tutela provisória – Inconformismo dos autores – Alegação de que estão preenchidos os requisitos insculpidos no artigo 300 do CPC e a manutenção indevida da hipoteca prejudica o efetivo direito de propriedade, porquanto visa garantir dívida de terceiro, não podendo o adquirente ser afetado 'res inter alios acta' – Acolhimento – Decisão concessiva de antecipação de tutela nesta sede - "Fumus boni iuris" e "periculum in mora" evidenciados – Hipoteca constituída em favor do Banco do Brasil não tem o condão de atingir a promessa de compra e venda, inclusive, por via oblíqua, a



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cessão de direitos firmada entre os agravantes e a cedentes Vis Vidros, responsável pelo pagamento integral do preço – Inteligência da Súmula nº 308 do C. Superior Tribunal de Justiça – Precedentes – Decisão reformada – Recurso provido” (Ag. de Instr. nº 2123223-53.2023.8.26.0000; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. José Carlos Ferreira Alves, em 31/07/2023).

Portanto, verifico estarem presentes os requisitos para concessão da tutela provisória pretendida pelo Autor. No tocante às astreintes, cuida-se de determinação de fácil e imediato cumprimento, sendo estas proporcionais e razoáveis ao caso concreto.

Assim, a r. decisão agravada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ressalte-se que as questões referentes ao mérito do processo deverão ser enfrentadas no momento oportuno pelo Juízo a quo, em sede de cognição exauriente, a partir das provas produzidas pelas partes sob o crivo do contraditório.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora