



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412490

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003099-70.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, é apelado FELIPPO SPERANZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.101

Apelação Cível: 1003099-70.2024.8.26.0405

Apelante : Banco Bradesco S/A

Apelado : Felippo Speranza

Origem: 1ª Vara Cível - Foro de Osasco

Juiz sentenciante: Dr(a). Rubens Pedreiro Lopes

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TERMO DE QUITAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença de procedência em Ação de Obrigação de Fazer. O autor celebrou contrato de financiamento imobiliário com hipoteca, pago integralmente, mas não recebeu o termo de quitação para averbação. Após negativa do réu, promoveu notificação extrajudicial sem resposta, requerendo condenação do banco na entrega do termo de quitação. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de interesse de agir do autor e (ii) a obrigação do réu de fornecer o termo de quitação do imóvel. III. Razões de Decidir 3. O interesse de agir do autor é confirmado pela necessidade de proteção do interesse substancial, não obtendo resposta à notificação extrajudicial. 4. A falta de impugnação específica do réu sobre a quitação do contrato tornou incontroversa a obrigação de fornecer o termo de quitação. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Sentença mantida, obrigando o réu a fornecer o termo de quitação. Honorários sucumbenciais majorados para 20% do valor da causa. Tese de julgamento: 1. O interesse de agir é caracterizado pela necessidade de prestação jurisdicional. 2. A obrigação de fornecer o termo de quitação é incontroversa diante da presunção de quitação do contrato. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 17, art. 85, § 11, art. 1.025. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 0055079-44.2012.8.26.0001, Rel. Edson Luiz de Queiróz, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 03.10.2018. TJSP, Agravo de Instrumento 2026476-70.2025.8.26.0000, Rel. Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 26.03.2025.

Trata-se de apelação interposta por BANCO BRADESCO S/A contra a sentença de procedência proferida nos autos da Ação de Obrigação de Fazer que lhe move FELIPPO SPERANZA.

contrato de financiamento imobiliário com constituição de hipoteca de imóvel localizado na Rua Jardim Bristol nº 58, Bairro da Saúde, São Paulo, de nº 076.477/9 em 28 de agosto de 1980 junto ao banco Bradesco S/A Crédito Imobiliário. A hipoteca foi registrada sob o nº 1-d, 61.865 junto a matrícula 39.598 do 14ª Cartório de Registro de Imóveis da Capital. O financiamento foi totalmente quitado e até o presente momento não recebeu o termo de quitação para averbação junto a referida matrícula. Após contatos com o réu e tendo recebido negativas, promoveu notificação extrajudicial recebida pelo réu em 27/10/2023, não obtendo resposta até o momento. Requer assim a condenação do Banco na obrigação de entrega do termo de quitação, para levantamento da hipoteca.

A contestação foi juntada nas fls. 25/36 e a réplica nas fls. 82/92.

Instados, requereram o julgamento antecipado da lide.

Sobreveio a sentença de fls. 100/101 que julgou procedente o pedido para condenar o réu na obrigação de entregar o termo de quitação do imóvel descrito na inicial no prazo de 15 dias. Condenou ainda o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Irresignado apela o réu (fls. 109/112) sustentando ausência de interesse de agir por ausência de comprovação na recusa do fornecimento do termo de quitação, pois deveria ter se dirigido aos seus canais de comunicação para solicitação administrativa o que não foi feito. Requer a inversão julgado com a decretação de improcedência da ação.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 118/128), subiram os autos.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos

processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

O recurso não comporta provimento.

A preliminar de falta de interesse de agir não se sustenta. Como condição para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade, como preconiza o artigo 17 do Código de Processo Civil. Desfruta o demandante de interesse processual quando tem necessidade de recorrer ao Judiciário para a obtenção do resultado pretendido.

O interesse de agir, segundo o professor Vicente Greco Filho, *"surge da necessidade de obter do processo a proteção do interesse substancial; pressupõe, pois, a lesão desse interesse e a idoneidade do provimento pleiteado para protegê-lo e satisfazê-lo (...) O interesse processual, portanto, é uma relação de necessidade e uma relação de adequação, porque é inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção da lesão argüida na inicial. Haverá, pois, falta de interesse processual se, descrita determinada situação jurídica, a providência pleiteada não for adequada a essa situação"* (Direito Processual Civil Brasileiro, 1º vol., 5a. ed., ed. Saraiva, 1.988, pág. 73).

Ainda, na lição de Liebman, existe interesse processual, *"quando há para o autor utilidade e necessidade de conseguir o recebimento de seu pedido, para obter por esse meio, a satisfação do interesse (material) que ficou insatisfeito pela atitude de outra pessoa"* (in, Estudos sobre o Processo Civil Brasileiro, páginas 140/141, 1947).

O interesse de agir, assim, consiste na necessidade da prestação jurisdicional e na adequação do meio processual utilizado pela parte para obtê-la. O autor preenche todos os requisitos mencionados porque, apesar de instar o réu através de notificação extrajudicial a fornecer o termo de quitação (fls. 14/16) não obteve qualquer resposta ou satisfação, não lhe restando outra alternativa senão ingressar com a presente ação judicial.

Nesse passo ainda, observo que o contrato foi firmado em

25/08/1980, pelo prazo de 180 meses. De há muito já decorreu seu cumprimento, sendo que o autor afirma estar completamente quitado, questão que não foi contestada pelo réu, restando assim incontroversa nos autos.

Nesse sentido a jurisprudência:

Apelação. Ação declaratória e obrigação de fazer. Pretensão de entrega do termo de quitação do contrato, para fins de levantamento da hipoteca incidente sobre bem imóvel. Sentença de procedência. Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno desta C. Corte. Ônus da prova da existência de eventual dívida remanescente é da instituição financeira (art. 333, II, do CPC/1973). Afirmção dos autores de que o financiamento está quitado não foi rechaçada pelas alegações do réu. Falta de documentos que demonstre existência de dívidas em relação ao contrato em questão. Cancelamento da hipoteca que ocorre com a extinção da obrigação principal. Aplicação do artigo 1.499, inciso I, do Código Civil. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 0055079-44.2012.8.26.0001; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2018; Data de Registro: 03/10/2018) grifei

Ademais, tanto a contestação quanto as razões recursais não trazem qualquer impugnação específica aos documentos juntados, limitando-se a repetir que não houve recusa no fornecimento do termo de quitação, mas por outro lado, em nenhum momento trouxeram aos autos ou comprovaram a entrega efetiva ao autor.

Por fim, o argumento de que o autor deveria ter se dirigido aos “canais de atendimento” do Banco para a obtenção do documento também não procede, pois o autor cuidou de promover notificação extrajudicial para esse fim,

devidamente comprovado nos autos (fls. 14/16) e sem a resposta devida, fato que mais uma vez não foi impugnado pelo réu.

Ainda que assim não fosse, o esgotamento de via administrativa há muito tempo deixou de ser requisito para ingresso de ação judicial:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Indenização por danos morais. Vício de construção. Sobrestamento da causa a pretexto da não comprovação da provocação administrativa do fornecedor à correção do vício construtivo reclamado. Reforma cabível. **Desnecessidade de esgotamento da via administrativa para ajuizamento de ação judicial. Princípio da inafastabilidade da jurisdição. Inteligência do artigo 5º, inciso XXXV da CF. Precedentes.** Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2026476-70.2025.8.26.0000; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025) **grifei.**

Assim, diante da ausência de justifica plausível para a negativa de fornecimento do termo de quitação, bem como do quadro probatório existente, resta evidente a manutenção da sentença, como lançada, para obrigar o réu a fornecer o termo de quitação do contrato de financiamento imobiliário.

Por derradeiro, para fins de artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, mantendo-se a r.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença em todos os seus termos.

Por consequência, majoro os honorários sucumbenciais para 20% do valor da causa, em atenção ao que dispõe o art. 85, § 11 do Código de Processo Civil.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora