



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419597

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013136-50.2024.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante BANCO LETSBANK S/A, são apelados GIULIANO GISOLDI e ELIZABETE DE JESUS FRANCA GISOLDI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto), FERNANDO SASTRE REDONDO E FLÁVIO CUNHA DA SILVA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1013136-50.2024.8.26.0602

Apelante: Banco Letsbank S/A

Apelados: Giuliano Gisoldi e Elizabete de Jesus Gisoldi

Ação: Anulatória de hipoteca

Origem: 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba

Juiz de 1ª instância: Dr. Mário Gaiara Neto

Voto nº 14.801

ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. Cancelamento de hipoteca. Pedido acatado pelo réu e cumprido após a citação. Condenação do banco ao pagamento das verbas de sucumbência. Possibilidade. A demanda foi proposta porque o requerido não deu baixa na hipoteca após o pagamento da dívida. Aplicação do princípio da causalidade. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 349/350, cujo relatório se adota, que homologou o reconhecimento de procedência dos pedidos autorais e condenou o réu ao pagamento das verbas da sucumbência.

Os embargos de declaração opostos pelo requerido foram rejeitados (fls. 362).

Busca-se a reforma do *decisum* porque: a) em processo diverso, do qual não fez parte, os apelados obtiveram adjudicação compulsória do imóvel, que foi negada pelo oficial de registro de imóveis em razão da hipoteca existente; b) na contestação, não se opôs à

baixa da hipoteca e apresentou termo de liberação; c) não foi comunicado da venda do imóvel seja pelos apelados, ou pela corre CONSIMA e o compromisso de compra e venda não estava registrado na matrícula imobiliária; d) também não foi procurado pelos autores para resolver a questão em sede administrativa; e) não pode ser responsabilizado pelas verbas de sucumbência, tendo em vista que não sabia da alteração da titularidade ou resistiu ao pedido em Juízo; f) é diversa a responsabilidade pela manutenção da hipoteca, da responsabilidade pela demanda; g) o pedido de baixa da hipoteca poderia ter sido formulado na ação anteriormente proposta em face da CONSIMA; h) apelados e CONSIMA não lhe informaram interesse na baixa da hipoteca, o que ocorreu apenas nesta ação; i) ademais, não resistiu ao pedido; j) indicou jurisprudência; k) no caso, o princípio que rege a distribuição da sucumbência é o mesmo inserido na Súmula 303, do STJ e no Tema 872; l) aplicação do princípio da causalidade (fls. 365/374).

Tempestiva e preparada, vieram aos autos contrarrazões (fls. 381/385).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Cuida-se de ação visando o cancelamento de hipoteca inserida em fevereiro de 2011, no registro 217, da matrícula nº 25.514, do 2º CRI da Comarca de Sorocaba/SP (fls. 161/162).

Narra exordial que em janeiro de 1.999 os autores adquiriram de CONSIMA Incorporadora Construtora Ltda. o apartamento nº 64, bloco H (Napoli), à Rua Augusto Lippel nº 1700, Sorocaba/SP, que está quitado. Aduzem que ingressaram com ação de adjudicação compulsória em face de CONSIMA, processo nº 1016671-26.2020.8.26.0602, que tramitou perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, que foi julgada procedente, determinando-se a adjudicação em favor dos autores perante a matrícula imobiliária (fls. 227/231). Asseveram que ao proceder o registro perante o Oficial de Registro de Imóveis, sobreveio nota de devolução com exigência de baixa da hipoteca para proceder ao registro da adjudicação do apartamento (fls. 223/224). Daí a propositura da presente ação.

Citado, o réu não se opôs ao requerimento e apresentou o Termo de Liberação de Garantia (fls. 335), pleiteando o afastamento da condenação ao pagamento das verbas de sucumbência, eis que não foi notificado extrajudicialmente pelos demandantes para o procedimento, tampouco apresentaram objeção a tanto neste feito.

Após apresentada réplica foi proferida sentença que homologou o reconhecimento da procedência do pedido autoral e condenou o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa, sob o seguinte argumento, *in verbis*:

“(…) Quanto à sucumbência anoto que, embora reconheça que a dívida garantida pela hipoteca já está extinta, o banco requerido não demonstrou ter tomado qualquer providência à época para a baixa do gravame, forçando, assim, os requerentes a vir a juízo para obter esse provimento.

Portanto, sucumbente, o réu arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados, neste grau de jurisdição, em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 2º e art. 90 caput, ambos do CPC.

Após o trânsito em julgado, expeça-se ofício ao 2º CRI de Sorocaba/SP para que proceda a baixa do referido gravame. Caberá aos autores o respectivo protocolo.” (g.n.)

Daí o inconformismo.

O *decisum* não comporta reforma.

O recorrente afirma ser indevida sua condenação ao pagamento das verbas de sucumbência porque: (i) não foi incluído no polo passivo da ação de adjudicação; (ii) inexistiu requerimento administrativo pelos autores de cancelamento da hipoteca; (iii) o compromisso de compra e venda não está registrado na matrícula e (iv) não se opuseram ao pedido dos demandantes.

Pois bem. Considerando que a compra do imóvel foi realizada entre CONSIMA e os demandantes, não haveria razão lógica

para incluir o Banco Letsbank S/A (antigo Banco Intercep S/A) no polo passivo da ação de adjudicação, processo nº 1016671-26.2020.8.26.0602.

Aliás, os autores tiveram conhecimento da hipoteca lavrada por CONSIMA em favor do banco recorrente, quando receberam a nota de devolução do cartório de imóveis em fevereiro de 2024 (fls. 233/234), anos depois do trânsito em julgado da referida ação (maio de 2021 - fls. 229).

Noutro giro, no tocante a ausência de requerimento administrativo, melhor sorte não tem o apelante.

Isso porque, se o devedor hipotecário era CONSIMA, caberia exclusivamente ao banco credor acompanhar com a devida diligência, o efetivo pagamento das 24 parcelas estipuladas, a última com vencimento para junho de 2012. Ademais, a hipoteca abarcava 9,6844% do imóvel, referente ao prédio H (onde os autores adquiriram a unidade 64), com exceção do apartamento 61 (fls. 161/162).

Sucedê que somente após a citação ocorrida em 03.05.2024 (fls. 398) o réu promoveu, no dia 15.05.2024 (fls. 335), a lavratura do Termo de Liberação de Garantia, relacionado, exclusivamente, à unidade adquirida pelos demandantes.

Note-se que na contestação o requerido afirma que “(...) *pesquisou em seus sistemas e não encontrou dívidas em nome da corré*

Consima, que pudessem justificar a manutenção da hipoteca” (fls. 316). Mais adiante, assevera que “(...) como não há mais registro da dívida nos controles do Letsbank, ele, repita-se, não se opõe à baixa” (fls. 317).

Ora, se a casa bancária não procedeu à baixa da hipoteca, mesmo reconhecendo o pagamento da dívida, deve arcar com a negligência de não ter procedido ao cancelamento da garantia na matrícula imobiliária.

E mais. O registro da escritura de compra e venda do imóvel na matrícula imobiliária não ocorreu porque a vendedora CONSIMA não apresentou os documentos necessários para tanto – foi necessário promover ação de adjudicação. E nem esta pode ser registrada em razão da permanência da hipoteca em discussão.

A evidência, os demandantes tinham sim interesse de agir no momento da distribuição da ação (10.04.2024) e, em decorrência do princípio da causalidade, deverá o réu arcar com o pagamento das verbas de sucumbência, na forma determinada pelo Juízo singular.

A respeito, confira-se:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA. AUTORES QUE
COMPROVARAM A QUITAÇÃO DO CONTRATO.
LEVANTAMENTO DO GRAVAME PENDENTE SOBRE
A MATRÍCULA DO IMÓVEL. RECURSO DO CORRÉU.

PROVIMENTO PARCIAL. I. CASO EM EXAME. 1. Apelação cível objetivando a reforma da sentença de procedência da ação de cancelamento de gravame sobre o imóvel dos autores. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se o banco-réu cumpriu a obrigação sem resistência e se persiste a sucumbência na lide. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Agente financeiro juntou aos autos termo de liberação parcial do gravame sobre o empreendimento imobiliário na matrícula mãe. Não comprovou especificamente que o levantamento da hipoteca atingiu o imóvel dos autores, que demandaram a liberação do gravame após a quitação. 4. Relação sob a égide da legislação consumerista. Responsabilidade solidária dos réus, que respondem pela manutenção da hipoteca que atinge o imóvel dos autores após a quitação. 5. Princípio da causalidade. Sucumbência dos réus. Rateio dos honorários advocatícios na forma do artigo 87, § 2º, do Código de Processo Civil. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Apelação cível conhecida e provida em parte. Tese de julgamento: "A hipoteca celebrada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel que quitaram o preço. Nos termos da legislação consumerista há solidariedade dos réus pela liberação do gravame."

_____ Dispositivos relevantes citados: CPC, artigos 85, § 2º, e 87, § 3º; RITJSP, artigo 252. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 308. (Apelação Cível 1025774-09.2023.8.26.0002; Relator: Pastorelo Kfourir; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025) (g.n.)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO.** SÚMULA 308 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto pelo Banco do Brasil contra sentença que determinou o cancelamento de hipoteca sobre imóvel adquirido pela parte autora, com outorga de escritura. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade do credor hipotecário para responder pela ação de cancelamento de hipoteca e a validade das garantias hipotecárias perante os adquirentes de imóvel. III. Razões de Decidir. 3. A hipoteca não é oponível ao comprador de imóvel, conforme entendimento da Súmula 308 do STJ, que estabelece a ineficácia da hipoteca perante os adquirentes. 4. **O Banco do Brasil é parte legítima para figurar no polo passivo, pois é o credor hipotecário responsável pelo cancelamento do gravame.** 5. **A responsabilidade pela sucumbência decorre do princípio da causalidade** e do fato objetivo da derrota no processo. 4. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Ineficácia da hipoteca perante os adquirentes do imóvel. 2. Legitimidade do credor hipotecário para responder pela ação. 3. Manutenção da responsabilidade pela sucumbência. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 85, §2º; art. 501. Jurisprudência Citada: STJ, Súmula 308. TJSP, Apelação Cível 1079611-73.2023.8.26.0100. TJSP, Apelação Cível 1029077-18.2023.8.26.0071. TJSP, Apelação Cível 1007267-43.2023.8.26.0602. (Apelação Cível 1011420-31.2023.8.26.0114; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024) (g.n.)

Neste contexto, como a concordância em cancelar a hipoteca com relação à unidade habitacional adquirida pelos autores ocorreu **após a propositura da ação**, o apelante é responsável pelo pagamento das verbas de sucumbência, que decorre do princípio da causalidade.

Logo, ratifica-se a r. sentença, na integralidade.

Ante o deslinde dado ao recurso, majoro os honorários de sucumbência para 15% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11 do CPC.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Por fim, consideram-se prequestionadas e não ofendidas todas as normas jurídicas reportadas no curso do feito.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA
Relatora