



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000438977

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014692-35.2023.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante DANIELA MACCAGNAN, é apelado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Jonathas Augusto Busanelli.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: São Carlos

Apelação n. 1014692-35.2023.8.26.0566

Apelante: DANIELA MACCAGNAN

Apelados: BANCO DO BRASIL S.A. e outro

Voto n. 12327

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de cancelamento de hipoteca sobre imóvel adquirido pela autora, alegando que a hipoteca não tem eficácia perante adquirentes de boa-fé, conforme Súmula 308 do STJ. A autora celebrou compromisso de compra e venda com a construtora, mas o imóvel estava hipotecado em favor do Banco do Brasil S/A. A sentença manteve a hipoteca, pois a autora não quitou integralmente o imóvel. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro é ineficaz perante a adquirente do imóvel, que não quitou o preço total do bem. III. Razões de Decidir. 3. A hipoteca é eficaz contra a adquirente que não quitou o preço do imóvel, pois a garantia hipotecária visa assegurar o crédito do credor hipotecário. 4. A proteção da Súmula 308 do STJ aplica-se apenas ao adquirente de boa-fé que cumpriu integralmente suas obrigações contratuais. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A hipoteca é eficaz contra adquirente que não quitou o preço do imóvel. 2. A proteção da Súmula 308 do STJ não se aplica a adquirente inadimplente. Legislação Citada: CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.916.671/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 03.10.2022. TJSP, Apelação Cível 1001365-23.2023.8.26.0566, Rel. Carlos Castilho Aguiar França, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 23.05.2024. TJSP, Apelação Cível 1012322-20.2022.8.26.0566, Rel. Alcides Leopoldo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 13.07.2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 182/187, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial, e condenou a apelante ao pagamento das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que o direito pleiteado encontra guarida na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Súmula 308 do STJ, na condição de adquirente de boa-fé, no entanto, a magistrada de origem condicionou o pleito à não comprovação do pagamento, o que não encontra respaldo legal (fls. 190/200).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 212/215).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl.219).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer, aduz a autora, em síntese, que celebrou com a empresa *Mac Lucer Construções Ltda.*, instrumento particular de compromisso de compra e venda da unidade autônoma n.º 32, torre B, do "*Autora Gardens Residencial Club*", aos 27.11.2023, pelo valor total de R\$ 614.000,00. Quitou o valor de entrada. A matrícula do imóvel está gravada com hipoteca em favor do *Banco do Brasil S/A*, de cujo negócio jurídico não participou. Individualizada a matrícula, a garantia hipotecária celebrada entre os réus se estendeu ao imóvel objeto nos autos. A manutenção da hipoteca é indevida, pois visa garantir dívida de terceiro totalmente alheio à pessoa da autora. As hipotecas constituídas pelos réus não possuem eficácia perante a autora, sendo de rigor o cancelamento do gravame hipotecário que recai sobre a unidade.

Em contrapartida, o corréu *Banco do Brasil* apresentou contestação, ao passo que devidamente citada, a corré *Agraben* não apresentou resposta.

Após deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência.

Inconformada, a parte autora interpôs o presente recurso.

Pois bem.

Em que pese as razões recursais, razão não assiste à recorrente, senão vejamos.

A autora adquiriu o imóvel da construtora *Mac Lucer Construções Ltda.*, a qual recebera o bem em dação em pagamento da corré *Agraben*. Desta feita, embasa o pedido inicial, consistente em cancelamento da hipoteca que recai sobre o bem, na Súmula 308 do STJ, que dispõe:

"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".

Contudo, o caso *sub judice* não se amolda ao enunciado, haja vista que, conforme afirmado pela própria autora, o pedido de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cancelamento da hipoteca tem por finalidade a obtenção de financiamento bancário para posterior quitação do bem.

Assim, restou inconteste que não houve quitação dos valores devidos, nos termos do acordado no instrumento particular de venda e compra (fls. 22/36), tampouco, qualquer informação no tocante ao cumprimento da obrigação por parte da vendedora *Mac Lucer Construções Ltda.*

Ora, desse modo, não pode a compradora, que não cumpriu integralmente sua obrigação em relação à sua própria unidade imobiliária, requerer o cancelamento do gravame.

De tal modo, uma vez constituída a hipoteca, o bem gravado vincula-se à satisfação do crédito hipotecário e, por se tratar de direito real, produz efeitos em relação a terceiros, tornando-se, após o registro, oponível *erga omnes*, assegurando ao credor hipotecário o direito de sequência.

Nesse diapasão, cumpre esclarecer que a hipoteca não se opõe ao terceiro adquirente que já efetuou o pagamento do preço.

Contudo, seria incongruente estender essa proteção àquele que ainda não quitou, uma vez que o valor devido configura garantia ao credor hipotecário. Ainda, convém salientar que a garantia em questão se refere ao preço do contrato do adquirente, e não à dívida da construtora perante a instituição financeira.

Outrossim, importante ressaltar que a Súmula 308 do STJ visa proteger o adquirente de boa-fé e que tenha cumprido com as obrigações contratuais, protegendo-o de eventuais divergências entre a instituição financeira e a construtora.

Nesse sentido,

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.419 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. GRAVAME FIRMADO ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Inviabiliza-se o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco alvo dos embargos de declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. 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” (Súmula 308/STJ). 3. A intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado. (REsp 1.837.203/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 22/11/2019). 4. A modificação do entendimento firmado acerca da boa-fé do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

adquirente demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula. 5. Agravo interno a que se nega provimento” (AgInt no AREsp n. 1.916.671/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 14/10/2022.)

Igualmente, o entendimento deste E. Tribunal:

“Recurso de Apelação – Hipoteca – Sentença que rejeitou pedido de cancelamento de hipoteca sobre imóvel, em favor de instituição financeira – Irresignação dos autores, que insistem na baixa do gravame, a pretexto de ineficácia perante os adquirentes, tal qual o enunciado da Súmula 308 do STJ – Não aplicação no caso concreto, porque os recorrentes não quitaram o saldo devedor pertinente a seu contrato de venda e compra. E isso diferencia a questão jurídica, que não é idêntica àquela versada na súmula (distinguishing) – Recurso desprovido – Sentença mantida.”

(TJSP; Apelação Cível 1001365-23.2023.8.26.0566; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2024; Data de Registro: 24/05/2024)

“HIPOTECA – Cancelamento de hipoteca – Legitimidade passiva “ad causam” do agente financeiro sob pena de tornar-se inócua a prestação jurisdicional – Assiste ao comprador o direito ao levantamento da hipoteca sobre o imóvel, independentemente da quitação do financiamento para construção do empreendimento pela vendedora, desde que tenha quitado o preço do imóvel adquirido e não somente o sinal como ocorreu – Inteligência da Súmula n. 308 do STJ – Improcedência da ação - Recurso provido.”
(TJSP; Apelação Cível 1012322-20.2022.8.26.0566; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2023; Data de Registro: 13/07/2023) (grifei).

Face ao exposto, e considerando o entendimento acima reiterado, nada a modificar na sentença prolatada.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 20% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora