



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438617

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002429-68.2023.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados CARLOS RENATO MARMO e NADIA WALESKA VALENTIM PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002429-68.2023.8.26.0566

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Carlos Renato Marmo e outro

Comarca: São Carlos

Voto nº 20.250

APELAÇÃO CÍVEL. Compromisso de compra e venda de imóvel. Hipoteca. Ilegitimidade passiva do agente financeiro. Rejeitada. Financiador que recebeu o imóvel em garantia. Hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro. Ineficácia perante o adquirente de boa-fé. Súmula 308 do STJ. Redução das verbas sucumbenciais. Impossibilidade. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 311/314, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido inicial *“a fim de determinar que os requeridos, BANCO DO BRASIL S/A e a AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, procedam à baixa na hipoteca averbada junto a matrícula 172.578 do CRI LOCAL”*. Em razão da sucumbência, condenou a parte ré ao pagamento das custas e despesas do processo, além dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Irresignado apela o réu Banco do Brasil, arguindo, preliminarmente, ser parte ilegítima, eis que inexistente relação jurídica entre ele e o autor. Alega ser inaplicável a Súmula nº 385 do STJ, uma vez que *“frente à regularidade da contratação da operação de crédito e tendo em vista que o autor foi devidamente cientificado da vinculação do imóvel através da respectiva hipoteca, são*

absolutamente válidas e oponíveis as garantias ofertadas”. Requer a reforma da sentença com a total improcedência dos pedidos iniciais, bem como a inversão do ônus sucumbencial. Subsidiariamente, pleiteia a redução dos honorários advocatícios (fls. 317/327).

Contrarrazões apresentadas (fls. 472/480).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É relatório.

2. Inicialmente, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva.

A despeito dos argumentos a instituição financeira no sentido de que a construtora seria a responsável exclusiva pela baixa da hipoteca, é de se observar que referida garantia foi constituída em seu favor, de sorte que deve figurar no polo passivo da demanda onde se pleiteia o seu cancelamento, uma vez que este alcança sua esfera patrimonial.

Observe-se, ainda, constar como titular da hipoteca no registro do imóvel, sendo necessária sua participação, em respeito ao princípio da continuidade registral.

Nesse sentido, já decidiu esta Câmara:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA —
Pretensão da autora à obtenção de escritura do
imóvel da baixa da hipoteca — Sentença de
procedência dos pedidos — Irresignação do banco

— Preliminar de ilegitimidade passiva devidamente afastada — Valor da causa que deve corresponder ao do contrato, tendo em vista o pleito de adjudicação compulsória - Alegação de que a obrigação compete à incorporadora que não efetuou a quitação do seu financiamento — Impossibilidade de atribuição de quaisquer ônus aos autores em relação ao financiamento tomado pela construtora, ante a sua ineficácia perante os adquirentes - Súmula 308 do C. STJ - Sentença mantida - Recurso desprovido. (Apelação Cível 1009227-63.2022.8.26.0248; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/01/2024; Data de Registro: 25/01/2024);

OBRIGAÇÃO DE FAZER. CANCELAMENTO DE HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. Inconformismo em relação à procedência dos pedidos. Apelante é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, porquanto beneficiário da hipoteca incidente na matrícula do imóvel adquirido e integralmente pago pela apelada. (...). Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1053497-39.2019.8.26.0100; Relator: Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/04/2020).

3. Quanto ao mérito, o recurso não comporta

provimento.

A relação estabelecida entre as partes é de consumo.

A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade, ou não, de liberação da hipoteca incidente sobre o bem, que foi constituída em razão de mútuo bancário entabulado entre a construtora e o Banco do Brasil.

A questão é resolvida com a aplicação da Súmula nº 308 do 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”*.

Assim sendo, os argumentos do agente financeiro, que concedeu crédito para a construção do empreendimento imobiliário, devem ser rechaçados, cabendo a ele, se for o caso, tomar as medidas que julgar pertinentes somente contra a construtora, inclusive quanto a eventual pedido de substituição/reforço de garantia.

Ao contrário do sustentando pelo apelante, a interpretação em sentido contrário desvirtuaria a razão de ser da Súmula nº 308: impedir que a garantia real constituída sem nenhuma participação dos consumidores cause efeitos que possam prejudicá-los.

No âmbito do sistema financeiro imobiliário, a eficácia *erga omnes* da garantia real, embora dotada, em tese, de

caráter absoluto, pode ser relativizada em prol da proteção do consumidor e da preservação da boa-fé objetiva, princípios basilares que norteiam as relações consumeristas.

Tal relativização não apenas assegura a tutela do adquirente, que atua na condição de parte hipossuficiente na relação jurídica, mas também prestigia a função social dos contratos, consagrada no ordenamento jurídico pátrio como vetor de equilíbrio e justiça nas relações negociais.

Ademais, é imperioso destacar que, em nenhum momento o comprador assumiu a responsabilidade de arcar com as obrigações financeiras decorrentes das dívidas da construtora, com quem o agente financeiro celebrou o contrato de financiamento para a edificação do empreendimento imobiliário.

A vinculação do adquirente a tais ônus, sem o seu expresso consentimento, configuraria violação ao princípio da autonomia da vontade e ao *pacta sunt servanda*, além de representar flagrante desequilíbrio contratual, incompatível com a ética das relações de consumo e com a proteção integral do consumidor, tal como preconizado pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990).

Nesse sentido, a garantia hipotecária, embora constituída em favor do agente financeiro, não pode ser oposta ao adquirente de boa-fé, que adquiriu o imóvel sem qualquer participação no negócio jurídico celebrado entre a construtora e o banco.

A subsistência do gravame hipotecário sobre o bem imóvel adquirido pelo consumidor importaria em violação ao princípio da intangibilidade do direito de propriedade, bem como ao direito fundamental de livre iniciativa, na medida em que o adquirente veria seu patrimônio afetado por dívidas alheias, sem que tenha assumido qualquer obrigação nesse sentido.

Portanto, a relativização da eficácia *erga omnes* da garantia real, em consonância com a Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), revela-se medida necessária e proporcional para garantir a segurança jurídica e a justiça contratual, preservando-se, assim, os direitos do consumidor e a função social do contrato, sem descuidar dos legítimos interesses do agente financeiro, que dispõe de outros mecanismos jurídicos para a satisfação de seus créditos.

A esse respeito, é pacífico o entendimento desta Câmara, inclusive em casos envolvendo o mesmo apelante:

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C. C.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Compromisso de Compra e Venda – Autor que pretende a outorga da escritura definitiva do imóvel adquirido e quitado, com o cancelamento de hipoteca gravada sobre o imóvel – Sentença de procedência para condenar o Banco requerido a proceder a baixa da hipoteca constante da matrícula do imóvel adquirido pelo autor e condenar a Construtora requerida a proceder a outorga da escritura definitiva do imóvel – Irresignação do Banco requerido – Não acolhimento –

Incontrovertida quitação da unidade adquirida pelo apelado que autoriza a baixa do gravame hipotecário – Inteligência da Súmula 308 do C. STJ – Banco apelante que não pode se eximir de sua responsabilidade, devendo providenciar a baixa do gravame em relação ao imóvel do réu, arcando com os respectivos emolumentos – Sentença mantida – Recurso desprovido. (Apelação Cível 1020915-02.2023.8.26.0114; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2024);

APELAÇÃO CÍVEL. Cancelamento de hipoteca. Compra e venda de imóvel. Quitação integral. Pleito de baixa da hipoteca constituída em favor do banco que financiou a obra. Procedência. Inconformismo do credor hipotecário. PRELIMINAR. Ilegitimidade passiva ad causam. Rejeição. Banco que possui legitimidade para figurar no polo passivo da ação que busca o cancelamento dessa hipoteca, dado que tal medida afeta diretamente sua esfera patrimonial. MÉRITO. Inaplicabilidade do Art. 490, do Código Civil, que prevê ser responsabilidade do comprador o pagamento de despesas com escritura e registro. Hipótese em que a despesa decorrente de cancelamento de hipoteca anterior não se insere entre os encargos de transferência.

Providências para retirada do gravame que não compete ao compradores. Preço pago integralmente. Hipoteca contraída pela construtora, em favor do agente financeiro, que não tem eficácia perante o adquirente. Dicção da Súmula nº 308 do A. STJ. Adquirente de boa-fé que não pode ser punida pela inércia do apelante em controlar a aplicação dos recursos repassados à construção. Admitir a tese recursal do requerido seria possibilitar que se imponha aos compromissários compradores, além do pagamento pela unidade adquirida, a obrigação de remir a hipoteca. Inviabilidade. Sentença integralmente mantida. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível 1000716-20.2023.8.26.0223; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024);

Apelação. Ação cominatória. Compromisso de compra e venda. Pretensão de baixa da hipoteca. Procedência. Insurgência da instituição bancária. Hipoteca ineficaz perante o recorrido, à luz do artigo 1.417 do CC. Aplicabilidade da Súmula 308 do STJ. Precedentes. Sentença mantida. Honorários majorados, nos termos do artigo 85, §11, do CPC. Recurso desprovido. (Apelação Cível 1011429-90.2023.8.26.0114; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito

Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2024).

Assim, de rigor o cancelamento da hipoteca que recai sobre o imóvel descrito na inicial, conforme determinado na r. sentença recorrida.

4. Da mesma forma, o pleito de redução dos honorários sucumbenciais não merece prosperar.

Saliente-se que a fixação equitativa somente é possível, quando o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório, ou o valor da causa for muito baixo.

Diante de tal precedente vinculante, conforme art. 927, III, do CPC, o simples fato de ser elevado o valor atribuído à causa R\$ 570.000,00 (fls. 302/303) não é suficiente para que seja arbitrada a verba honorária por equidade.

E, como se trata de ação de adjudicação compulsória, o valor dos honorários advocatícios deve ser calculado com base no valor da causa, como adequadamente determinou o E. Juízo *a quo*.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE TERCEIRO — Sentença de extinção sem julgamento do mérito que condenou a autora em honorários advocatícios de R\$ 1.000,00 - Insurgência do requerido buscando a majoração dos honorários advocatícios - Tema 1076 do C. Superior Tribunal de Justiça — Fixação

de honorários sucumbenciais que somente se dá de forma equitativa quando o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório, ou o valor da causa for muito baixo, não se aplicando à hipótese dos autos – Art. 85, §2º do CPC – Majoração para 10% do valor da causa - Recurso provido. (Apelação Cível 1018728-77.2023.8.26.0451; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024).

5. Em razão do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da parte vencedora, ficam majorados seus honorários para 12% do valor da causa.

CESAR MECCHI MORALES

Relator