



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

10ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2019.0000519248

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) **Agravo de Instrumento nº 2274438-52.2018.8.26.0000**, da Comarca de Marília, em que são agravantes JOAO BATISTA SARAUZA e DIRCE TOKIKO KONDA SARAUZA, é agravado BANCO BRADESCO SA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores **JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente)** e **COELHO MENDES**.

São Paulo, 25 de junho de 2019.

SILVIA MARIA FACCHINA ESPÓSITO MARTINEZ
RELATOR
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

10ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 8660

Nº Processo - Classe: **2274438-52.2018.8.26.0000 - Agravo de Instrumento**
Origem: **Comarca de Marília**
Juiz(a) de 1º Grau: **Luís Cesar Bertoncini**
Partes: **Agravantes: Joao Batista Sarauza e Dirce Tokiko Konda Sarauza**
Agravado: Banco Bradesco Sa

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Tutela de evidência. Ação de obrigação de fazer. Quitação do imóvel pelos compradores. Deferimento da baixa da hipoteca firmada entre o banco e a incorporadora. Súmula 308 do STJ. Tutela deferida. Precedentes do TJSP. RECURSO PROVIDO.

O presente **Agravo de Instrumento** foi interposto em oposição à r. decisão de fls. 671/672, proferida em *Ação de Obrigação de Fazer*, a qual indeferiu o pedido liminar de tutela de evidência para determinar o cancelamento da hipoteca, eis que ausente tese firmada em recurso repetitivo ou súmula vinculante.

Segundo o alegado, os autores comprovaram documentalmente a quitação do apartamento, não podendo a hipoteca firmada entre a instituição financeira e a construtora impedir a alienação do bem a terceiros, sob pena de afronta ao disposto na Súmula 308 do STJ.

Dessa forma, estariam preenchidos os requisitos do artigo 311, inciso II, do CPC/2015, devendo ser concedida a liminar para cancelar a hipoteca, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10ª Câmara de Direito Privado

Distribuído o recurso ao plantão judiciário em 20/12/2018, a decisão de fls. 708 deixou de apreciar o pedido liminar, eis que a matéria suscitada não se encontrava inserida na respectiva competência.

A decisão de fls. 710/711 indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal postulada.

O Banco recorrido apresentou resposta às fls. 714/726.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer em que a parte autora pretende obter de imediato o cancelamento de hipoteca gravada na matrícula do imóvel.

A concessão de tutela da evidência depende do enquadramento da situação a uma das hipóteses previstas no artigo 311 do CPC/2015.

Na circunstância do processo, os autores demonstraram documentalmente a quitação do contrato (fls. 97), existindo a esse respeito tese firmada em Súmula do STJ.

Nos termos da Súmula 308 do STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não teria eficácia perante os adquirentes do imóvel.

É verdade que o artigo 311, inciso II, do CPC/2015 indicou como parâmetro a ausência de controvérsia, ante a existência de tese firmada em julgamento de recurso repetitivo ou súmula vinculante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10ª Câmara de Direito Privado

Todavia, por analogia, admite-se o deferimento da tutela de evidência também quando o precedente do STJ houver firmado tese em súmula sem efeito vinculante, eis que suficiente para evidenciar a ausência de controvérsia.

Sobre o tema, admitindo a tutela de evidência com fundamento na Súmula 308 do STJ, os seguintes precedentes deste E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Obrigação de Fazer - Levantamento da hipoteca – Com a quitação do preço decorre o direito dos compromissários compradores ao levantamento da hipoteca e à obtenção da escritura definitiva, independentemente da quitação do financiamento para construção do imóvel pela vendedora – Tutela de evidência – Desnecessidade do periculum in mora – Expedição de mandado para cancelamento da hipoteca - Legitimidade passiva unicamente da promitente vendedora para outorga da escritura - Aplicação da Súmula n. 308 do STJ – Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2246735-49.2018.8.26.0000; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2019; Data de Registro: 14/03/2019).

Agravo de Instrumento. Ação de cancelamento de hipoteca – Decisão que deferiu tutela de evidência para que o banco agravante e as demais corrés, de forma solidária, providenciem a baixa de hipoteca, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 – Configuração do pressuposto da probabilidade do direito – Agravantes que não impugnam a integral quitação do preço do imóvel pelos agravados – Agravados que, em tese, devem receber a unidade livre e desembaraçada – Inteligência da Súmula nº 308 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10ª Câmara de Direito Privado

Egrégio Superior Tribunal de Justiça – Manutenção da decisão agravada. Nega-se provimento ao recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2169424-79.2018.8.26.0000; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2019; Data de Registro: 21/01/2019).

VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Tutela de urgência deferida. Preliminar de ilegitimidade de parte passiva. Matéria não apreciada em primeira instância. Recurso não conhecido nessa parte, pena de supressão de um grau de jurisdição. Mérito. Imóvel quitado. Alto grau de probabilidade do direito invocado. Questão consolidada através da Súmula nº 308 do E. STJ. Caracterizada a tutela de evidência, que não tem por fim afastar o perigo de dano. Requisitos previstos no artigo 311 do CPC/2015 atendidos. Baixa da hipoteca que se impõe. Providência que faz parte da rotina da empresa. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO, NA PARTE CONHECIDA. (TJSP; Agravo de Instrumento 2149199-38.2018.8.26.0000; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2018; Data de Registro: 27/07/2018).

Portanto, demonstrado pelos autores a quitação do preço, os compradores fazem jus ao cancelamento da hipoteca firmada entre a vendedora SPE Palazzo e o Banco Bradesco.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

10ª Câmara de Direito Privado

Dentro desse quadro, o pedido de tutela de evidência deve ser deferido para determinar o cancelamento do gravame, no prazo de 10 dias, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 500,00.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso**, nos termos da fundamentação.

SÍLVIA Maria Facchina ESPÓSITO MARTINEZ

Relatora