



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000120

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2246557-90.2024.8.26.0000
Relator(a): PAULO AYROSA
Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

V O T O Nº 55.161

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BEM IMÓVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE TODOS OS EFEITOS DA CONSOLIDAÇÃO DE IMÓVEL C.C. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E DANOS MATERIAIS – SUSPENSÃO DO LEILÃO DEFERIDA – NOTÍCIA DE ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES PARA RECOMPRA DO IMÓVEL – PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO E EXTINÇÃO DA AÇÃO PROTOCOLADO EM PRIMEIRO GRAU – RECURSO PREJUDICADO – NÃO CONHECIMENTO. Considerando a superveniente notícia de que as partes celebraram acordo para recompra do imóvel, tendo protocolado pedido de homologação e extinção do processo em primeiro grau, apresentando comprovantes de pagamentos combinados, tem-se por esvaído o objeto recursal, tornando prejudicada a análise do recurso.

EDSON RIBEIRO propôs ação anulatória de todos os efeitos da consolidação de imóvel c/c consignação em pagamento c/c tutela antecipada em caráter antecedente, com indenização por danos morais e materiais frente à **BANCO BRADESCO S/A.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O MM. Juiz *a quo* deferiu a liminar pleiteada para suspender o leilão do imóvel.

Inconformado, ofereceu o réu agravo de instrumento, almejando a reforma da decisão, alegando que: demonstrou que o agravado/autor foi regularmente notificado para fins de purgação da mora; o inadimplemento do agravado se iniciou em 04/10/2023, quando deixou de efetuar o pagamento das parcelas do contrato de financiamento de R\$ 3.211,77, tendo o banco credor requerido a intimação do agravado em 28/11/2023, com fundamento na lei 9.514/97; conforme previsto em cláusula contratual, toda e qualquer prestação vencida e não paga, em sua totalidade ou em partes, terá o prazo de carência de trinta dias, para que seja efetuado o pagamento dos débitos em aberto; conforme extrato juntado pela parte agravada aos autos, o ultimo depósito em conta efetuado deu-se no dia 29/09/2023, sendo debitado para o pagamento da prestação, porém, o agravado só voltou a depositar o saldo em conta corrente em 16/11/2023, ultrapassando o prazo de carência de 30 dias; seguiu o procedimento previsto na Lei 9.514/97; sem razão a alegação do agravado de que foi impedido de purgar a mora, pois deveria ser realizada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelece o § 5º do art. 26 da Lei 9.514/97, bem como expressamente previsto no contrato de alienação fiduciária firmado entre as partes; embora regularmente notificado, o agravado deixou voluntariamente transcorrer o prazo *in albis* sem a purgação da mora, o que ensejou na legítima consolidação da propriedade em nome do credor (requerido), nos termos do § 7º, do Art. 26, da Lei 9.514/97, não tendo o autor fundamento para eventual descaracterização da mora ou anulação da consolidação do bem; a casa bancária não é obrigada a compor amigavelmente, nem mesmo receber valores a menor do devido; se tratando de ação de consignação, é a recusa do credor o requisito imprescindível para demonstrar a utilidade e necessidade do pleito em Juízo; não havendo recusa pela casa bancária, indevida é a pretensão do autor de consignar parcelas nos autos, devendo o referido autor observar os trâmites específicos da Lei nº 9.514/97, vez que já existe procedimento em tramite.

Foi concedido o efeito suspensivo pleiteado (fls. 59/60), tendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o agravado ofertado recurso de Agravo Interno, que foi rejeitado (fls. 187/191). O agravado noticiou a formalização de TERMO DE ACORDO – RECOMPRA DO BEM IMÓVEL objeto da demanda, e requereu a suspensão do feito para homologação do acordo em primeiro grau (fls. 196/97). O acordo assinado pelas partes foi juntado aos autos em primeiro grau às fls. 355/358, bem como os comprovantes de pagamentos combinados.

É O RELATÓRIO.

Dou por prejudicado o presente agravo em face do pedido de homologação de acordo e extinção do processo.

Trata-se, na origem, de ação anulatória de consolidação e pedido de tutela de urgência c/c indenização por danos morais, distribuída pelo autor em face do Banco réu, com pedido de suspensão dos leilões do imóvel, alegando o autor ter caído em golpe, sendo que a fraude da qual foi vítima ocorreu por falha na prestação de serviço do Banco credor.

O MM. juiz *a quo* concedeu a tutela de urgência para obstar a realização de leilão. O réu ofertou agravo de instrumento, ao qual foi concedido o efeito suspensivo pleiteado. Inconformado, ofertou o autor Agravo Interno, que foi rejeitado.

O agravado noticiou a realização de acordo entre as partes, para recompra do imóvel, com pedido de extinção da ação. O acordo foi assinado por ambas as partes, e juntado aos autos principais às fls. 355/358, e está aguardando apreciação do juízo de primeiro grau.

Do conteúdo do termo destaca-se:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

14. *Ex positis*, requerem as partes dignem-se V. Exa., a **HOMOLOGAÇÃO** do presente acordo, para que produza seus regulares efeitos de direito, devolvendo os autos para primeira instância, abrangendo os autos do **agravo de instrumento sob o nº 2246557-90.2024.8.26.0000**, a fim de que seja decretada a extinção do processo em conformidade com o artigo 487, III, alínea "b" do Código de Processo Civil.

Assim, tem-se por esvaído o objeto recursal, até porque o litígio não mais persiste em primeiro grau, já que foi requerida a extinção da ação, tendo ambas as partes desistido do processamento da ação e deste agravo de instrumento.

Posto isto, dou por prejudicado este recurso.

Intime-se.

São Paulo, 3 de janeiro de 2025.

PAULO AYROSA
Relator