



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283832

DECISÃO MONOCRÁTICA nº 18.092

Agravo de Instrumento nº 2086277-14.2025.8.26.0000

Agravante: Banco do Brasil S/A
Agravado: Danilo Moises Teodoro
Comarca: Americana

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 334/337 dos autos nº 1014122-07.2024.8.26.0019, que concedeu a tutela de urgência postulada pelo autor, *in verbis*:

"[...] 1 – Trata-se de 'Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais' proposta contra o Banco do Brasil, pelo que o autor alega descumprimento de decisões judiciais relacionadas ao seu contrato de financiamento imobiliário.

Em suma, o autor narra que firmou um contrato de financiamento imobiliário com o Banco do Brasil e, devido a discussão judicial sobre a responsabilidade pelo pagamento dos juros da obra cobrados após o encerramento do prazo para entrega da unidade que adquiriu, passou a realizar depósitos judiciais das parcelas devido ao bloqueio do contrato pelo banco.

Apesar da ordem judicial respectiva para retomar os débitos em conta e desbloquear o contrato, o banco permanece inerte, impedindo o pagamento regular e causando prejuízos ao autor, considerando-o, desde o ano de 2017, como inadimplente.

Ao final pretendeu a concessão de tutela de urgência para que o banco desbloqueie o contrato, regularize os pagamentos via débito em conta e, ainda, a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para que impeça a inserção de qualquer restrição no registro do imóvel.

A tutela de urgência deve ser concedida.

Numa análise perfunctória, única possível nesse momento, o autor demonstrou que aparentemente realizou o pagamento de todas as parcelas por meio de depósito judicial (fls. 26/186), o que foi devidamente autorizado pelo juízo da ação em que se discutia a responsabilidade pela parcela de juros da obra, conforme constou no relatório da respectiva sentença (fl. 307 – primeiro parágrafo).

Ainda, demonstrou que devido a falta de pagamento direto das parcelas do financiamento, o banco realizou o 'bloqueio sistêmico' do contrato, impedindo o débito em conta, ou mesmo do pagamento por outro meio, das respectivas parcelas, pelo que aquele r. juízo chegou a envidar esforços para que a instituição promovesse a baixa das parcelas e a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

regularização do contrato, mas que não surtiram efeito prático (fls. 188/190).

Embora a pretensão daquela outra ação tenha sido julgada improcedente contra a instituição, sendo que se referia tão somente a obrigação da instituição de restituir os juros da obra, é certo que a tutela lá deferida surtiu efeitos jurídicos que não desapareceram com aquela improcedência, haja vista, como dito, que o objeto de julgamento foi outro.

Não se pode descurar ainda que, aparentemente, a necessidade do pagamento das parcelas por meio de depósito judicial foi causada pela própria instituição financeira que promoveu o bloqueio sistêmico do contrato, impedindo o pagamento regular e na forma contratada.

Aliás, segundo consta, a situação somente ainda se mantém porque a instituição é que se recusa a promover o levantamento dos valores e dar quitação (baixa sistêmica) das parcelas. O que não pode ser tolerado.

Inegável a presença da probabilidade do direito, portanto.

No que se refere ao perigo da demora, o autor demonstrou minimamente que a instituição financeira tem feito cobranças extrajudiciais, inclusive com aviso de início da execução extrajudicial do contrato (fl. 301), de modo que a demora pode causar prejuízo irreparável ou de difícil reparação no caso do imóvel ser consolidado a instituição, levado a leilão e arrematado por terceiro de boa-fé.

Considerando que as parcelas pagas pelo autor continuam depositadas judicialmente, desde que tomada cautela para que não haja deferimento de liberação do valor ao autor e nem liberação do gravame sobre o imóvel, a concessão da tutela não importará em qualquer prejuízo ao banco requerido, quiçá, irreversibilidade.

Em caso de improcedência, por decorrência lógica, o autor será tido por faltoso, pelo que o banco poderá retomar os atos de conservação/execução de seu direito creditório, como a consolidação da propriedade do bem.

Não obstante, por esta deliberação, resta o autor advertido que os pagamentos feitos somente surtirão efeitos até o valor efetivamente depositado, de modo que caso haja saldo pendente decorrente da correção do valor de cada parcela, segundo contratualmente previsto e que não decorra de mora, a respectiva soma deverá ser imediatamente quitada, sob pena de revogação da tutela.

Assim, CONCEDO a tutela urgência para o fim de determinar ao Banco do Brasil para que (i) proceda o desbloqueio, reabilitação sistêmica ou qualquer outro ato equivalente que importe na retomada do débito em conta ou pagamento via boleto das parcelas do contrato nº 662.403.963; (ii) proceda a provisória baixa sistêmica das parcelas vencidas até 5/9/2024; (iii) abstenha de realizar qualquer ato de execução extrajudicial do contrato em comento.

Em referida reabilitação e para o cálculo do valor atual das parcelas o banco deverá considerar como regular e adimplente todas as parcelas vencidas desde a sua contratação, desconsiderando qualquer efeito de mora, tais como acréscimo de juros ou multa sobre o capital, por exemplo.

Expeça-se mandado de intimação pessoal do gerente da agência de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratação, PCA. XV-AMERICANA-SP, prefixo 6624-9, para que ele dê cumprimento a ordens no prazo de cinco dias, sob pena de apuração de responsabilidade pessoal do gerente por crime de desobediência e incidência nas penas de litigância de má-fé (art. 536, §3º).

Quando de sua intimação o oficial de justiça deverá questionar o gerente se tem ingerência hierárquica e/ou sistêmica para cumprimento integral das ordens e, caso declare negativamente, ele deverá indicar, desde logo ao próprio oficial, quem o tenha ou o seu superior hierárquico imediato, e onde ele pode ser encontrado.

Servirá cópia desta decisão, desde que assinada digitalmente (vide lateral direita), como mandado a ser cumprido em regime de urgência, providenciando o autorrecolhimento da respectiva guia de diligência em até cinco dias. Após o recolhimento, cumpra-se.

Por ora, porque não parece já não ter surtido efeito na outra demanda, deixo de aplicar multa, sem prejuízo de, em outro momento, adotar ela e/ou qualquer outra medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial.

Aliás, em sendo o caso, o autor deverá denunciar o descumprimento e requerer outras medidas em incidente de cumprimento provisório da decisão, já que a tomada daquelas ou outras medidas deve ser efetivada em procedimento incidental de rito diverso desta fase de conhecimento.

2 – Como medida acautelatória, OFICIE-SE ao r. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Americana para que averbe a margem da matrícula de nº 112.114a existência desta ação e que impeça a deflagração, ou obste o andamento, de qualquer procedimento ou ato de consolidação da propriedade dele em favor do credor fiduciário até ulterior deliberação dessa juízo.

Servirá cópia desta decisão, desde que assinada digitalmente (vide lateral direita), como ofício, a ser encaminhado pelo próprio autor.

3 – Ainda, OFICIE-SE ao r. Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, autos nº 1000443-81.2017.8.26.0019, solicitando os bons préstimos para que os valores lá depositados pelo autor Danilo Moisés Teodoro a título de pagamento das parcelas mensais do contrato de financiamento não seja liberado, a não ser pelo Banco do Brasil. [...]"

Ao que se depreende dos autos, o agravado havia ajuizado, em 2017, ação declaratória, cumulada com pedidos de condenação por multa, lucros cessantes e indenização por danos morais (nº 1000443-81.2017.8.26.0019), em face do ora agravante. Na referida ação, fora concedida tutela provisória de urgência para suspender a cobrança relativa a “juros de obra” (fl. 142) e o agravado realizou depósitos judiciais para pagamento das parcelas do contrato de financiamento imobiliário.

Após, em 2024, o agravado ajuizou a ação de origem, com pedidos de obrigação de fazer e condenação por danos morais, alegando que o ora agravante teria descumprido decisões proferidas nos autos da primeira ação (nº 1000443-81.2017.8.26.0019).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Observa-se que, na primeira ação, fora interposto agravo de instrumento (nº 2099430-95.2017.8.26.0000), distribuído à 2ª Câmara de Direito Privado. O mencionado recurso foi julgado em 14 de julho de 2017, em v. acórdão de relatoria do Ilmo. Des. L. B. Giffoni Ferreira, conforme ementa a seguir reproduzida:

“OBRIGAÇÃO DE FAZER – LIMINAR CONCEDIDA PARA SUSPENSÃO DA COBRANÇA DE 'JUROS DE OBRA' –MULTA EXCESSIVA – REDUÇÃO – PRAZO CONCEDIDO SUFICIENTE – DECISÃO REFORMADA EM PARTE – AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2099430-95.2017.8.26.0000, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. L. B. Giffoni Ferreira, j. 14/07/2017, v.u.).

Tecidas as referidas considerações, o presente agravo não comporta conhecimento pela C. 11ª Câmara de Direito Privado.

Deveras, observa-se que há prevenção do Ilmo. Relator que primeiro conheceu da causa conexa (autos nº 1000443-81.2017.8.26.0019), pelo que resta impedido o exame do presente agravo de instrumento pela C. 11ª Câmara de Direito Privado, nos termos do artigo 105, *caput*, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que dispõe:

"A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventa para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados."

Ante o exposto, **não conheço do recurso** e determino a redistribuição dos autos, por prevenção, ao Ilmo. Des. L. B. Giffoni Ferreira, da 2ª Câmara de Direito Privado, com as cautelas e homenagens de estilo.

Int.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator