



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021515-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Tatuí, em que é agravante COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA-SICOOB UNICENTRO BRASILEIRA., é agravado GRAN BLOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª 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 relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MARCELO IELO AMARO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 5244

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2021515-86.2025.8.26.0000

COMARCA: TATUÍ

AGRAVANTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA.

AGRAVADA: GRAN BLOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação revisional de contrato de financiamento imobiliário – Decisão que deferiu a tutela de urgência para suspensão da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel – Afastamento – Juízo de verossimilhança não configurado - Agravada não nega o inadimplemento das parcelas e após notificada pelo Oficial de Registro de Imóveis para a purgação da mora deixou transcorrer o prazo – Incidência do art. 26 da Lei nº 9.514/97 – Ademais, a propositura de ação revisional e o depósito da quantia incontroversa não inibem a caracterização da mora (Súmula 380 do STJ) – Contrato bancário firmado livremente pelas partes – Questão de alta indagação que demanda necessária observância de contraditório e ampla defesa, circunstância que não autoriza, nesse momento de cognição sumária, a concessão da tutela visada pela agravada – Decisão reformada - **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA.** contra a r. decisão proferida nos autos principais da ação revisional de contrato bancário, na qual o MM. Juízo *a quo* concedeu tutela de urgência para suspender o procedimento extrajudicial visando a consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora fiduciária relativa ao imóvel objeto da matrícula nº 112.337, enquanto estiver *sub judice* a questão, nos seguintes termos:

“Assim, diante dos elementos do caso concreto, por ora, a suspensão do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, que culminará na consolidação da propriedade e leilão extrajudicial do imóvel dado em garantia/alienação fiduciária é de rigor, com vistas a evitar a venda do imóvel até a prolação da sentença, ocasião em que as teses das partes terão passado sob o crivo do contraditório e analisados os vícios alegados.

Ademais, a medida não é capaz de causar prejuízo à parte adversa, pois a avença está garantida com o pacto adeto da alienação fiduciária.

Diante do exposto, presentes os requisitos legais, CONCEDO a tutela de urgência pleiteada e, por

consequência, SUSPENDO o procedimento extrajudicial visando a consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora fiduciária relativa ao imóvel objeto da matrícula nº 112.337 do Cartório de Registro de Imóveis local, enquanto estiver sub judice a questão.

Condiciono o cumprimento da medida ora concedida, ao depósito judicial da importância incontroversa, a ser efetivado no prazo de 48 horas, sob pena de revogação da liminar.” (fls. 128/130).

Inconformada, a agravante pede a reforma da r. decisão ao argumento de inexistência de indicativos de que a parte agravada purgou a mora ou que tenha efetuado depósito judicial do valor descrito na notificação para tal fim, sendo regular a consolidação da propriedade em questão.

Recurso tempestivo, regularmente processado, sem atribuição de efeito suspensivo e dispensadas as informações (fls. 230); contraminuta às fls. 238/243.

É o relatório.

A presente hipótese advém de discussão de fundo, tratada nos autos principais, de alta indagação, cujo cerne se circunscreve a revisão de contrato bancário celebrado livremente entre as partes, e eventual declaração de abusividade de cláusulas nele fixadas, em especial acerca dos juros, demanda necessária observância de contraditório sob garantia à ampla defesa, circunstância que não autoriza, nesse momento de cognição sumária, a concessão da tutela visada pela agravada consubstanciada em impor à instituição credora obstar a consolidação da propriedade do imóvel até finalizado o litígio.

Com efeito, a Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, estabelece em seu artigo 26: “*Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário*” (redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

No presente caso, a agravada não nega o inadimplemento das parcelas, bem como confirma ter sido notificada pelo Oficial de Registro de Imóveis para purgação da mora, deixando transcorrer o prazo; dessa forma, não sendo efetuado o pagamento das prestações a tempo e modo contratados, poderá o credor executar a dívida

para satisfazer o seu crédito, vez que a adoção de tal medida nada mais é do que exercício regular de seu direito, considerando que o depósito judicial do valor incontroverso, não atente tais requisitos.

Ademais, o ajuizamento de pedido revisional de cláusulas e encargos contratuais não tem força para descaracterizar a mora contratual, nos termos da Súmula 380 do C. Superior Tribunal de Justiça: “*A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor*”.

Nessa conformidade, havendo inadimplência, não há que se falar em obstar a consolidação da propriedade em favor da credora agravante pelo simples ajuizamento de ação revisional de contrato bancário onde se discute o débito, não havendo como se antecipar os efeitos da tutela jurisdicional, por não se verificar, nessa restrita análise, a plausibilidade do direito invocado em relação aos fatos suscitados na inicial.

A propósito, a respeito do tema já decidiu esta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA R. DECISÃO PELA QUAL FOI DEFERIDA TUTELA DE URGÊNCIA BUSCADA PELA AGRAVADA, ESTA NO SENTIDO DE SUSPENDER O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL INSTAURADO, VISANDO CONSOLIDAR PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM DISCUSSÃO NOS AUTOS - ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO, COM PEDIDO DE REFORMA - NÃO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS DEFINIDOS PELO ARTIGO 300, DO CPC QUE SE TEM EM VIGOR - MUTUÁRIA QUE DEVE HONRAR O PAGAMENTO DAS PARCELAS NOS EXATOS LIMITES AJUSTADOS ENTRE AS PARTES, SALVO SE A LEI ESPECIFICAR O CONTRÁRIO ABUSOS APONTADOS PELA AGRAVANTE QUE NÃO RESULTARAM SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADOS, AO MENOS NO PRESENTE MOMENTO PROCESSUAL - ADEQUADA INCIDÊNCIA DOS EFEITOS DA MORA POR ORA, IMPOSSÍVEL CONCESSÃO DA MEDIDA - INCORREÇÃO DA R. DECISÃO COMO PROFERIDA RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento nº 2038503-56.2023.8.26.0000, 16ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Simões de Vergueiro, DJ 23/10/2023 - grifei).

Também, com mesmo entendimento outros Julgados deste E. Tribunal Bandeirante:

Direito civil e processual civil. Agravo de instrumento.

Alienação fiduciária . Ação de busca e apreensão. Regular constituição em mora. Decisão liminar mantida. Recurso desprovido, na parte conhecida. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em que o Juiz indeferiu pedido para revogação da decisão liminar para apreensão do veículo. II. Questão em exame 2. São duas as questões em discussão: (i) verificar se o depósito dos valores incontroversos em ação revisional impede a caracterização da mora; (ii) analisar a possibilidade de revogação da liminar de busca e apreensão diante da suposta abusividade da cláusula de antecipação do débito. III. Razões de decidir (...) 4. O simples ajuizamento de ação revisional e o depósito dos valores incontroversos não afastam a mora, conforme entendimento consolidado na Súmula 380 do C. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 5. A mora do devedor, nos contratos de alienação fiduciária, decorre do simples vencimento da dívida, nos termos do artigo 2º, § 2º, do Decreto-Lei nº 911/69. 6. O C. STJ, em recurso representativo da controvérsia (REsp nº 1.418.593/MS), firmou tese de que, após a execução da liminar, o devedor deve pagar integralmente a dívida em cinco dias, sob pena de consolidação da propriedade do bem no credor. 7. Diante da regular constituição em mora e da inexistência de ilegalidade na decisão recorrida, não há fundamentos para a revogação da liminar concedida na ação de busca e apreensão. IV. Dispositivo e tese 8. Recurso não conhecido em parte e, na parte conhecida, improvido. Teses de julgamento: "1. O mero ajuizamento de ação revisional e o depósito de valores incontroversos não afastam a mora do devedor em contrato de alienação fiduciária. 2. A revogação da liminar de busca e apreensão não se justifica quando regularmente comprovada a constituição em mora do devedor (...). (Agravo de Instrumento 2037505-20.2025.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025 – grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – revisional de contrato de financiamento imobiliário cumulada com desconstituição da mora e anulação da consolidação da propriedade – Depósito judicial do valor incontroverso – Obrigatoriedade (art. 330, § 3º, do CPC), sem descaracterizar eventual mora – Tutela de urgência, inaudita altera parte, visando obstar atos expropriatórios sobre o imóvel litigioso, anulando-se a consolidação da propriedade e quaisquer atos expropriatórios – Medida excepcional – Na hipótese, não se vislumbra, em sede de cognição sumária, a presença dos pressupostos legais cumulativos exigíveis (art. 300, do CPC) – Melhor que se aguarde o contraditório – Recurso parcialmente provido, com observação. (Agravo de Instrumento 2347702-92.2024.8.26.0000; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024 – grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. TUTELA DE URGÊNCIA. Indeferimento. Pretensão da recorrente ao depósito do valor incontroverso, com o afastamento dos efeitos da mora, como a suspensão do processo de consolidação da propriedade, e, consequentemente, de designação de leilões. Discussão acerca da abusividade na cobrança de juros e encargos. Necessidade de instrução do feito para verificação de eventual abusividade. A falta de pagamento total ou parcial das parcelas justifica que o credor exija seu crédito pelos meios judiciais ou extrajudiciais. Até que se vislumbre eventual ilegalidade no pacto, prevalecem as cláusulas contratadas. Apuração unilateral dos valores que se pretende consignar. Possibilidade de consignar em juízo, nos termos do artigo 330, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil, sem, contudo, afastar os efeitos da mora. Pagamento de valor menor por conta e risco do recorrente. Recurso parcialmente provido para autorizar o depósito judicial da quantia incontroversa, sem o afastamento da mora. (Agravo de Instrumento 2256806-03.2024.8.26.0000; Relator (a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2024 – grifei).

Agravo de instrumento. Ação revisional de contrato. Admissibilidade de depósito do valor incontroverso das parcelas do financiamento. Pretensão da autora de suspensão dos procedimentos de excussão da garantia. Indeferimento. O depósito realizado não purga a mora e não impede a cobrança realizada pelo credor. Decisões em agravos anteriores que ressaltaram a admissibilidade da cobrança e consolidação da propriedade fiduciária. Realização do leilão que é desdobramento do processo. Ausência de verossimilhança para interrupção do procedimento em razão da ação revisional. Recurso desprovido. (Agravo de Instrumento 2122079-44.2023.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2024 – grifei).

Enfatiza-se, na espécie, não restaram presentes, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, elementos que evidenciassem com a segurança necessária um juízo de probabilidade do direito a justificar a concessão de aludido efeito visado em antecipação, não bastando a alegação de que os consectários cobrados pela instituição financeira são abusivos, baseada em cálculos unilaterais.

Assim sendo, de rigor a reforma da r. decisão para afastar a tutela de urgência concedida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento, ficando, então, consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Por todo o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

MARCELO IELO AMARO

Relator