

Registro: 2025.0000298445

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032117-39.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, é apelado ORLANDO DOS SANTOS TASSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 15909

Apelação Cível nº 1032117-39.2024.8.26.0114

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Campinas - 11ª Vara Cível

Apelante: Bradesco Administradora de Consórcios Ltda

Apelado: Orlando dos Santos Tassi

Juiz: Ana Lia Beall.

APELAÇÃO. Ação de consignação em pagamento. Sentença de procedência. Insurgência da parte ré. Alienação fiduciária com garantia de imóvel. Possibilidade de purgação da mora apenas das parcelas atrasadas, nos termos da cláusula 18ª do contrato. Pagamento que ocorreu antes da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, por meio de depósito nos autos. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 189/192, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido inicial, a fim de a declarar a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade em nome do banco réu do imóvel de matrícula nº 96.942 do 3º CRI de Campinas, bem como demais atos de adjudicação extrajudicial do bem, declarando-se plenamente em dia o contrato firmado entre as partes. Em razão da sucumbência, a parte ré foi condenada ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais fixados em 15% sobre o valor da causa.

A parte ré, ora apelante, sustenta, após síntese fática e processual, ausência de interesse de agir, na medida em que não houve resistência administrativa prévia. No mérito, aduz que a documentação encartada aos autos demonstra que notificou o autor referente aos valores para quitação e informou por meio de e-mail os valores e a possibilidade de quitação a vista. Sustenta que o devedor foi intimado pessoalmente e que não houve purgação da mora antes do ajuizamento da ação. Ssustenta que agiu em exercício regular de direito. Postulou o provimento do recurso com a reforma da r.

sentença.

Recurso regularmente processado, com preparo (fls. 214/215), contrarrazões (fls. 219/228).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso comporta provimento.

É sabido que o devedor pode realizar a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, de modo que é imprescindível a sua notificação sobre a realização dos leilões porque ainda lhe remanesce a possibilidade de adimplemento da dívida.

Nesse sentido, já se decidiu nesta C. Câmara:

“Devedor fiduciante que, embora intimado para a purgação da mora na forma prevista no artigo 26, §§1º e 3º, da Lei nº 9.514/97, não foi regularmente intimado quanto às datas dos leilões. Providência que era imperiosa conforme entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que exige a intimação pessoal do devedor quanto às datas designadas para o praxeamento, possibilitando a purgação da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel até a assinatura do auto de arrematação. Inteligência do artigo 39 da Lei nº 9.514/1997 e do Decreto-Lei nº 70/1966” (AP. n. 1018353-88.2017.8.26.0224, Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot, julgado em 17 de junho de 2020).

“A notificação sobre a realização do leilão já foi reconhecida como necessária para a validade do procedimento (mesmo antes da alteração do

art. 27, da Lei nº 9.514/97 pela Lei nº 13.465/17), uma vez que há posicionamento do C. STJ entendendo que até o auto de arrematação ainda existe a possibilidade de purgar a mora, oportunidade que, diante da inércia da instituição financeira, foi subtraída dos dois autores” (AP. 0005769-07.2015.8.26.0505, Rel. Campos Petroni, julgado em 14 de agosto de 2018”.

Nesse sentido, também já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997” (AgInt no AREsp 1678642 / SP, Rel. Ricardo Villas Boas Cueva, julgado em 01 de março de 2021).

No caso, como bem lançado na decisão recorrida, 'o contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária acostado a p.14/39, em sua cláusula décima oitava, dispõe, em sua parte final, que: "Até a data da averbação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencida e as despesas de que trata o inciso II do §3º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, hipótese em que convalecerá as condições deste instrumento" (p.22). Em 29/07/2024 foi averbada a consolidação da propriedade em favor do réu consoante se vê da cópia da matrícula encartada a p.157, portanto, até esta data, segundo a estipulação contratual, teria o autor possibilidade de purgar a mora. Esta ação foi ajuizada em 15 de julho. A autorização para o depósito ocorreu em 16 de julho (p.68) e o depósito foi efetuado em 18 de julho de 2024 (p.72), ou seja, antes da averbação da consolidação da propriedade em favor do réu, se tornando irrelevante as mensagens trocadas entre as partes, neste aspecto. Assim, exercendo o autor a faculdade que lhe foi concedida no instrumento contratual (cláusula décima oitava), deverão convalecer as condições do contrato. Ressalto que o réu não se insurgiu, em nenhum momento, quanto aos valores depositados, insurgindo-se, por outro

lado, tão-somente quanto à forma de pagamento que não seria a contratada. Ora, nada faz crer que se o autor recheasse sua conta com saldo suficiente para se contrapor ao tamanho da dívida, esta seria automaticamente liquidada e o processo extrajudicial de consolidação da propriedade cessaria. Ademais, o réu nada provou neste sentido. Assim, consideram-se aceitos pelo réu os valores nos montantes depositados suficientes para o cumprimento da obrigação contratual, o que leva à procedência da ação” (fls. 191/192).

A cláusula 18ª do contrato (fls. 22), portanto, autoriza o pagamento apenas das parcelas vencidas e as que se vencerem no curso da intimação, de modo que poderia a parte autora efetuar a purgação da mora nesses termos até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária, o que foi realizado como acima indicado.

Assim, fica mantida a r. sentença.

Para fins de incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que há requisitos cumulativos sem os quais não deve ensejar a respectiva majoração. São eles: decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, o recurso não ser conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiado e preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

"3. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1731129/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 17.12.2019).

"3. Não estão presentes os requisitos cumulativos necessários para a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 (cf. AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1824326/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 17.2.2020).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 20% sobre a mesma base de cálculo fixada em sentença.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator