



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307785

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374540-72.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são agravantes ANA MARIA BARBEIRO BARBOSA DE SOUZA e HELBANIO BARBOSA DE SOUZA, é agravado BANCO INTER S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), SALLES VIEIRA E PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR.

São Paulo, 29 de março de 2025.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 4710

Agravo de Instrumento nº 2374540-72.2024.8.26.0000

Comarca: São José do Rio Preto

Agravantes: Ana Maria Barbeiro Barbiza de Souza e outro

Agravado: Banco Inter S/A

Juiz(a): Dr(a). Alexandre Zanetti Stauber

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto pela autora contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência em ação declaratória de adimplemento substancial do contrato. A parte autora, inadimplente a partir da 21ª parcela, alega cumprimento de 86,46% do contrato e busca suspender procedimento de consolidação da propriedade de imóvel dado em garantia.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos para concessão de tutela provisória de urgência, considerando a alegação de adimplemento substancial e a iminência de consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia.

III. Razões de Decidir

3. A concessão de tutela provisória de urgência exige a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano, conforme art. 300 do CPC. No caso, não se verificam tais requisitos, sendo necessária a dilação probatória.

4. A teoria do adimplemento substancial não se aplica ao imóvel dado em garantia pelo avalista, pois a recorrente garantiu o pagamento da integralidade da dívida por meio da alienação fiduciária.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A concessão de tutela provisória de urgência exige a comprovação de probabilidade do direito e perigo de dano. 2. A

teoria do adimplemento substancial não se aplica ao imóvel dado em garantia por alienação fiduciária.

5. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte autora em face do decisum de fls. 98/103 (origem), que nos autos da ação declaratória de adimplemento substancial do contrato, indeferiu o pedido de tutela.

Irresignada, insurge-se a demandante, em síntese, pleiteando que seja deferida a tutela. Explica a demanda. Colaciona julgados. Acrescenta que ficou inadimplente a partir da 21ª parcela, o que significa que já houve o cumprimento de 86,46% do contrato. A título de garantia deste contrato, foi dado em garantia real como alienação fiduciária o imóvel de matrícula nº 78.142 do 1º CRI de São José do Rio Preto/SP, avaliado em R\$ 1.697.000,00. Acrescenta que recebeu notificação para purgação da mora, sob pena de consolidação da propriedade. Requer o deferimento da tutela para suspender o procedimento administrativo de consolidação da propriedade.

Recurso tempestivo, processado com o deferimento do efeito suspensivo, fls. 22, até a data da audiência, que foi redesignada.

Intimada a parte contrária para apresentação de contraminuta, que não veio.

É o relatório.

As partes firmaram, em 07/11/2018, a Cédula de Crédito Bancário nº 201828896, no valor de R\$ 842.687,24, a ser pago em 84 parcelas no valor de R\$20.336,90.

A título de garantia deste contrato, foi dado em garantia real como alienação fiduciária o imóvel de matrícula nº 78.142 do 1º CRI de São José do Rio Preto/SP, avaliado em R\$ 1.697.000,00.

A recorrente requereu o deferimento da tutela de urgência para a suspensão do prazo para purgação de mora e da consolidação da propriedade, alegando que efetuou o pagamento de 86,46% do contrato.

Foi proferida a decisão recorrida que segue:

“Vistos.

1 – Sem embargo das argumentações constantes da inicial e do conteúdo dos elementos que a acompanham, reputo ausentes os requisitos necessários à concessão da medida pleiteada initio litis. Eventual deferimento do pleito resultaria em verdadeiro julgamento antecipado e implicaria manifesta ofensa aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, todos com estatura constitucional.

(...)

INDEFIRO, pois, a Tutela Antecipada. Tendo em vista que se trata de requerimento de tutela antecipada realizado deforma simultânea com a petição inicial completa, desnecessário o aditamento previsto no artigo 303, parágrafo 1º, do CPC/2015.”

Pois bem.

O recurso não comporta provimento.

Em que pese a argumentação da agravante, os elementos constantes nos autos não autorizam concluir, em cognição sumária, que a decisão agravada esteja equivocada ou que estejam na iminência de sofrer grave dano, de difícil ou impossível reparação.

A concessão da tutela de provisória de urgência, consoante disposição do art. 300, do CPC, exige a presença de “elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”, observando-se que a medida “não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão” (§ 3º).

Isso, porque a tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, para os dois casos, deve ser comprovada a presença de dois requisitos. O primeiro é a probabilidade do direito, e o segundo, a do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, de comprometimento da utilidade do provimento final.

Da análise dos autos, observados os limites de cognição do recurso, temos que tais requisitos não se fazem presentes, sendo indispensável, para tanto, a dilação probatória.

No caso, a própria descrição do ocorrido demonstra a indispensabilidade da instauração do contraditório.

A parte autora alega que cerca de 86,46% do contrato bancário foi quitado e invocou a teoria do adimplemento substancial para se impedir

o leilão do imóvel dado em garantia. Em sede de cognição sumária, verifica-se que é correta a cautela do Juízo a quo determinando a formação do contraditório antes da suspensão da excussão da garantia.

Desse modo, a decisão que denegou a tutela fica mantida, mas para que se aguarde o contraditório e que se oportunize à parte ré a oportunidade para a exposição de suas teses.

Em tese, a teoria do adimplemento substancial não se aplica ao imóvel dado em garantia pelo avalista. Ora, a recorrente, no exercício de sua liberdade de contratar, garantiu o pagamento da integralidade da dívida por meio da alienação fiduciária de seu imóvel. Por isso, não pode, em momento seguinte, invocar a teoria do adimplemento substancial para retirar a garantia imobiliária do pagamento das parcelas finais do contrato

Portanto, não há probabilidade do direito invocado e, por isso, não é possível acolher, neste juízo sumário, a pretensão da parte autora.

Destaca-se ainda que em consulta aos autos de origem, verifica-se que a recorrente ainda não informou o Magistrado do depósito do valor de R\$79.958,75, fls. 18/20 (deste instrumento), não podendo ser conhecido por essa instância, sob pena de supressão de instância.

Em sede de cognição sumária, e tendo em mente os requisitos previstos no art. 300 do CPC, pontuo desde já que não é caso de deferimento da tutela, e que o mero depósito judicial do valor controverso deverá ser analisado em primeira instância, sendo o caso de reiterar o pedido de tutela em primeira instância.

No mesmo sentido, vejam-se os precedentes jurisprudenciais, que seguem:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização. Decisão que indeferiu a tutela de urgência. Inconformismo da parte autora. Inexistência de probabilidade do direito invocado (CPC, art. 300). Autor-agravante que assumiu a condição de avalista de cédula de crédito bancário e entregou seu imóvel em garantia. Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial. Vedação do comportamento contraditório. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento

2196129-12.2021.8.26.0000; Relator REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2021; Data de Registro: 22/10/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. Execução de título extrajudicial. Sentença de procedência. Insurgência da Ré. Instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações sobre imóvel compromissado. Teoria do adimplemento substancial. Executada que efetuou o pagamento de 87,39% do contrato. Inaplicabilidade. Descumprimento contratual que não pode ser considerado ínfimo (R\$ 224.725,88). Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1016526-83.2022.8.26.0477; Relator Pedro Paulo Maillet Preuss; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024).

Ação de execução de título extrajudicial. Empresa devedora em recuperação judicial. Prosseguimento da execução em face do avalista. Agravo de instrumento. Preliminar de irregularidade na representação processual afastada. No mérito, a eventual novação operada com a aprovação do plano de recuperação judicial não atinge as garantias do crédito. Inteligência do art. 59 da Lei 11.101/05. Jurisprudência pacífica do STJ. Prosseguimento da execução em face do avalista. Teoria do adimplemento substancial não aplicável à hipótese. Garantia de impenhorabilidade do bem de família afastada, em razão de o próprio devedor dá-lo, em juízo, em garantia da dívida. Princípio da boa-fé objetiva e proibição de comportamentos contraditórios – 'Venire contra factum proprium'. Bem imóvel apresentado em substituição que não está na esfera de disponibilidade dos executados e, além disso, possui diversas penhoras já registradas, de modo que seu valor de mercado é bastante reduzido. Decisão mantida. Recurso desprovido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2139737-91.2017.8.26.0000; Relator Virgílio de Oliveira Junior; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2017; Data de Registro: 26/10/2017).

Portanto, mantida a decisão por seus próprios fundamentos.

Ademais, consigne-se, enfim, a possibilidade do chamado prequestionamento implícito para fins de acesso às cortes superiores, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sendo desnecessária menção explícita e exaustiva dos dispositivos tidos por violados. Entendimento esse reforçado pela redação do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, que dispõe: “Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX

Relatora