



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000308370

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068157-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é agravante ALMIR CORNELIO DE SOUZA, é agravado RESERVA CENTENÁRIA LOTEADORA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2068157-20.2025.8.26.0000.

Agravante: Almir Cornelio de Souza.

Agravada: Reserva Centenária Loteadora Spe Ltda.

Ação: Revisão Contratual c/c Anulação de Cláusulas Abusivas, Rescisão Contratual, Sustação de Protesto e Indenização por Construções.

Origem: 1ª Vara Cível de Santa Bárbara D'Oeste.

Juiz de 1ª instância: Dr. Thiago Garcia Navarro Senne Chicarino

Voto nº 14.760.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL.**

Pretensão de sustar as hastas ou seus efeitos. A mora não se descaracteriza pela eventual abusividade de encargos acessórios do contrato. Inteligência da Súm. 380 e do Tema 972 do STJ. Credor que pode executar o ajuste na forma nele prevista. Autor que não demonstrou nenhuma condição e/ou interesse em efetivamente purgar a mora, aqui incontroversa, nem mesmo se valendo da prerrogativa da consignação. Ausentes, por ora, os requisitos do art. 300 do CPC. Necessária a regular instrução do feito, ainda de conhecimento, sob o crivo do contraditório. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 132/133 (origem), que indeferiu a tutela de urgência.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) após atrasar as parcelas entre julho e novembro de 2024, a loteadora bloqueou o acesso ao sistema de pagamento, a impedir a emissão de boletos para quitar a dívida, encaminhando o débito a protesto; b) os valores cobrados são abusivos e não foi permitida negociação; c) investiu R\$ 60.000,00 em sua loja de pedras, mas o contrato prevê a perda das benfeitorias; d) o leilão deve ser suspenso; e) incide à espécie o Código de Defesa do Consumidor, inversão do ônus da prova inclusive; f) no edital consta erroneamente que o lote está vazio.

Recebido sem efeito suspensivo (fls. 25/26), vieram-me os autos conclusos.

O recurso foi inicialmente distribuído à Colenda 8ª Câmara de Direito Privado, a qual dele não conheceu e determinou sua redistribuição (fls. 17/20).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, *a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

Em que pesem aos argumentos do recorrente, por ora, não se verificam presentes os requisitos para alterar a decisão de primeiro grau, pois a problemática posta não se resolve em juízo de cognição sumária; daí por que se mostra necessária a abertura do contraditório.

De fato, a tese da existência de abusividades contratuais não é inequívoca e pressupõe a vinda de maiores elementos de convicção, no curso da instrução processual.

Aliás, não se pode olvidar, que *a abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora* (STJ, Tema 972)³, **aqui incontroversa**; logo, inexistente impedimento para a credora executar o contrato na forma nele prevista, de acordo com o entendimento contido na Súm. 380 do STJ: *A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor.*

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ STJ, REsp 1.639.259/SP e 1.639.320/SP, ambos da relatoria do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 17.12.2018.

Observe-se, a propósito, que, embora tenha arguido que *a agravada impediu o Agravante de quitar os valores em atraso, bloqueando o acesso aos meios de pagamento e criando artificialmente a situação de inadimplemento (sic)* (fls. 08), não demonstrou nenhuma condição e/ou interesse de efetivamente fazê-lo, nem mesmo se valendo da prerrogativa da consignação.⁴

Diante disso, correto se mostra o silogismo estruturado pelo MM. Juiz singular:

E na esteira da decisão de pgs. 98/99, por meio da qual indeferido o pedido de tutela de urgência deduzido anteriormente, novamente indefiro o pedido de tutela de urgência agora formulado – de suspensão do leilão – porquanto mesmo num juízo de cognição perfunctória considero que não se verificam ilegalidades nas cláusulas contratuais capazes de impedir a consolidação da propriedade, e que são unicamente aquelas atinentes à cobrança das prestações.

A estipulação de honorários advocatícios à ordem de 20% não se desponta como ilegal, não ensejando vantagem exagerada em prol da fornecedora, mesmo porque se trata de direito do advogado, e não da parte.

Da mesma feita considero que inexistente ilegalidade na cobrança cumulada de juros de 1% ao mês, atualização monetária pro rata die e multa moratória de 2%, tendo em vista a teleologia específica de cada um destes encargos derivados da mora da parte autora.

Ademais, não é a parte obrigada a aceitar renegociação em dissonância com os termos do contrato, que, como adrede destacado, não se despontam ilegais ou abusivos.

Por fim, ainda que seja discutível a legalidade da cláusula contratual que prevê a perda, em prol da alienante, de benfeitorias realizadas pela

⁴ CC, art. 335, I.

adquirente, mesmo que ao final se constate essa ilegalidade esse dado não se mostra apto a ilidir a consolidação da propriedade, irradiando efeitos unicamente no que tange ao valor do saldo a ser eventualmente pago ao adquirente (fls. 132/133 – origem – g.n.).

Em hipótese análoga, assim decidiu esta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE SUSPENSÃO DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS C. C. ANULATÓRIA DE PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Indeferimento do pedido de tutela de urgência formulado pela agravante, na suspensão dos leilões realizados e de todos os atos posteriores praticados. Acervo probatório que, a este tempo, não se mostra suficiente para a formação da convicção. Não demonstração de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Ausência dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil que legitima o indeferimento. Recurso desprovido.⁵

Ex positis, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁶, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ TJSP, AI 2276810-66.2021.8.26.0000, rel. Berenice Marcondes Cesar, j. 15.02.2022.

⁶ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.