



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314063

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043114-91.2018.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante/apelado ITAÚ UNIBANCO S/A e Interessado FABIANA VEZANI PIZZATO, são apelados/apelantes HIGOR CERQUEIRA SASSI e PAMELA MARIA RODRIGUES MOLINA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da ré. Negaram provimento ao recurso dos autores. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1043114-91.2018.8.26.0114

Apelantes: Itaú Unibanco S/A e Higor Cerqueira Sassi e outro

Apelado(a)s: Higor Cerqueira Sassi e outro e Itaú Unibanco S/A

Comarca: Campinas

Voto nº 495

Apelação Cível. Ação de consignação em pagamento. Alienação fiduciária de imóvel. Sentença de improcedência. Apelações interpostas pelos autores e pela ré.

Recurso dos autores. Pedido de reconhecimento da purgação da mora, com procedência total da demanda. Descabimento. Pedido de consignação que tem por objetivo a extinção da obrigação. Purgação da mora que pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, das custas e despesas que a credora teve com o Oficial de Registro de Imóveis e notificações no procedimento de execução extrajudicial. Ausência do adimplemento integral do débito. Contrato celebrado em 2011. Aplicação do entendimento do IRDR n.º 2166423-86.2018.8.26.0000. Não incidência da alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 na Lei n.º 9.514/97. Possibilidade de purgação da mora até a assinatura da carta de arrematação do bem.

Recurso do banco réu. Pedido de revogação da tutela antecipada. Julgamento de improcedência do pedido que tem como consequência lógica a revogação da medida de urgência anteriormente deferida, qual seja, a determinação para que a instituição financeira ré aguardasse o desfecho do presente feito, a fim de tornar a vender o imóvel. Para evitar futuras controvérsias, acolhe-se o pedido do apelante réu, a fim de declarar expressamente a revogação da tutela antecipada de suspensão da realização de eventuais leilões para a venda do imóvel. Pedido de afastamento da sucumbência recíproca. Cabimento. Sucumbência que é somente dos autores tendo em vista que a tutela concedida em julgamento parcial antecipado do mérito se deu, na verdade, no âmbito das tutelas provisórias, sendo que uma delas acabou assumindo efeitos irreversíveis. Demanda principal de consignação em pagamento julgada improcedente. Dever dos autores de arcarem com a totalidade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios de sucumbência.

Recurso dos autores desprovidos. Recurso da parte ré provido.

Trata-se de ação de consignação em pagamento, em que a r. sentença de fls. 526/533, cujo relatório se adota, julgou improcedente a demanda. Diante da sucumbência recíproca (procedência do pedido em julgamento parcial antecipado do mérito), determinou-se a cada uma das partes arcar com metade das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, devidos na proporção de 50% para os procuradores de cada polo.

Apela o réu (fls. 561/565), visando a reforma da sentença, no tocante à verba sucumbencial e à revogação da tutela antecipada. Aduz que, muito embora a r. sentença tenha julgado a ação improcedente, não houve a revogação da tutela antecipada que suspendeu o leilão. Requer que os ônus sucumbenciais recaiam exclusivamente sobre os autores, vez que deram causa ao litígio.

Recurso tempestivo e preparado (566/567).

Houve contrarrazões (fls. 608/611).

Recorrem os autores (fls. 568/573), requerendo a reforma da sentença, bem como a concessão de gratuidade de justiça. Sustentam que o laudo pericial apurou, durante o trâmite da presente demanda, que, à época da purgação da mora, ocorrida antes da assinatura do auto de arrematação do bem imóvel em questão, o valor do débito equivalia a R\$ 21.599,84. Arguem que o banco apelado não notificou os apelantes acerca da possibilidade de purgação da mora. Dessa forma, ante a ausência de informações precisas em relação ao valor do débito, os apelantes, no intuito de saldar o débito e evitar a ocorrência do 2º leilão do imóvel, procederam com o depósito judicial de R\$ 20.000,00 (fls. 67/68 e 81). Ademais, afirmam que durante a marcha processual, realizaram depósitos judiciais mensais nos autos. Assim, considerando que os recorrentes depositaram, antes da ocorrência do 2º

leilão, valor muito próximo do apurado no laudo pericial em questão, requerem que seja declarada a purgação da mora. Sustentam que eventual diferença apontada no cálculo, deve ser abatida do montante depositado nos autos. Argumentam que a mora pode ser purgada a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação. Assim, requerem o total provimento do presente recurso, a fim de que seja reconhecida a purgação da mora, com a consequente procedência total da demanda.

Apresentadas as contrarrazões ao recurso dos autores (fls. 598/606).

Não houve oposição ao julgamento virtual (fls. 616).

Termo de transferência de relatoria em 13.01.2025 (fls. 618).

Em decisão de fls. 620/621, este relator indeferiu a gratuidade requerida pela parte autora.

Recurso autoral tempestivo e preparado (fls. 625/626).

Petição da parte autora (fls. 628/629) requerendo a atribuição do efeito suspensivo ao seu apelo, tendo em vista risco de leilão do imóvel, objeto da demanda, em 12.03.2025.

É o relatório.

Prejudicada a análise de antecipação da tutela recursal, em razão do julgamento de mérito.

Trata-se de ação de consignação em pagamento com pedido de tutela de urgência para sustação de leilão extrajudicial ajuizada por Higor Cerqueira Sassi e Pamela Maria Rodrigues Molina em face de Itaú Unibanco S/A.

Os autores sustentam que não foram devidamente intimados, de

forma pessoal, para purgar a mora, conforme exige o Decreto-Lei 70/66. Alegam que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, a ausência de intimação válida é suficiente para justificar a concessão de medida liminar que suspenda o leilão extrajudicial. Manifestam, ainda, a intenção de purgar a mora por meio da presente ação, comprometendo-se a efetuar o pagamento em duas etapas e a depositar judicialmente as parcelas vincendas.

Destacam que o imóvel objeto do contrato é a residência da família e constitui o único bem de propriedade dos autores. Relatam que o contrato de alienação fiduciária foi assinado em 2011, mas, diante da demissão do autor em 2017, enfrentaram dificuldades financeiras. Em 2018, tentaram negociar o débito com o escritório de cobrança do réu, sem êxito, e não receberam notificação extrajudicial para purgar a mora antes da data marcada para o leilão, em outubro de 2018.

Diante desse cenário, requerem a procedência da ação, com a condenação do banco réu a receber o valor de R\$ 21.182,22, com possibilidade de complementação. Pleiteiam, ainda, a concessão de tutela de urgência para suspender o leilão extrajudicial e interromper o procedimento de consolidação da propriedade, bem como a autorização para depósito judicial do montante devido e a posterior rerratificação do contrato.

O juízo *a quo* concedeu liminar a fim de suspender os efeitos da arrematação do imóvel (fls. 125), tendo realizado, ainda, o julgamento antecipado parcial do mérito, com extinção do processo sem resolução do mérito quanto à ré Fabiana, que desistiu da arrematação do imóvel. Ademais, confirmou-se a tutela de urgência, anulando o procedimento de alienação extrajudicial movido pelo banco réu. Realizou-se o saneamento do feito, fixando-se o ponto controvertido: a quantia devida para se purgar a mora e determinou a realização de perícia (fls. 239/242).

A citada sentença parcial de mérito transitou em julgado em 22.04.2021.

Houve a juntada de laudo pericial (fls. 353/372), respectivas impugnações (fls. 377/427 e 428/429), bem como esclarecimentos (fls. 436/442).

Sobreveio, então, sentença (fls. 526/533), que julgou improcedente a demanda, nos seguintes termos:

“(…)

A perícia concluiu, após as impugnações, que o valor da mora até 24/10/2018 era de R\$ 21.599,84, mas não incluiu os valores com cobrança, devidamente comprovados pela ré às ff. 206-222.

A sentença parcial de mérito anulou apenas a alienação extrajudicial, de modo que a consolidação da propriedade à ré permaneceu válida, sendo indispensável, para a purgação da mora, o pagamento dos valores dispendidos para a cobrança, impostos e demais despesas. Entretanto, mesmo cientes dos valores cobrados pela ré a título de mora desde a contestação, os autores depositaram valor insuficiente, não purgando a mora.

Vale destacar que, para a purgação da mora, seria necessário o pagamento integral das parcelas vencidas, embora inexigíveis as parcelas vincendas, ou seja, aquelas com vencimento posterior ao da data da purgação, com juros, penalidades, demais encargos contratuais, encargos legais, e despesas de cobrança e de intimação.

No entanto, ainda que se admita a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, nos termos do artigo 34 do Decreto-Lei 70/66, é certo que se faz necessário o pagamento integral do débito. O pedido de consignação visa à quitação da obrigação, de modo que a liberação desta somente se dá mediante o depósito suficiente do valor devido, haja vista que o credor não é obrigado a aceitar quantia diversa do que restou pactuado.

Nesse sentido, vale mencionar:

“(…)

Diante do incontroverso inadimplemento dos requerentes e regular procedimento de consolidação da propriedade em favor do banco, não merece prosperar o inconformismo manifestado.”

O apelo dos autores não merece prosperar.

Inicialmente, verifica-se que resta incontroverso o inadimplemento pelos autores das parcelas em destaque, oriundas de contrato de financiamento com pacto adjeto de alienação fiduciária. Como consequência, valem-se da ação de

consignação em pagamento para obterem a purgação da mora e a liberação da obrigação de pagar a dívida oriunda de empréstimo com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Além disso, incontestado que os autores tinham plena ciência da existência do procedimento extrajudicial, vez que, em 22.05.2018, informam terem procurado a instituição financeira ré para o pagamento, o que teria sido frustrado por supostos entraves atribuídos ao banco credor.

Tem-se, ainda, conforme comprovantes juntados pela ré em fls. 206/222, que houve o devido encaminhamento de notificação ao endereço dos autores (fls. 211), com a respectiva planilha de débitos, tendo a diligência do Oficial de Registros Públicos, contudo, restado negativa.

Em que pese os autores não terem sido pessoalmente intimados, o documento de fls. 211 detalha minuciosamente o cumprimento das exigências legais previstas no art. 25, §4º, da Lei nº 9.514/97. Isso porque, diante das tentativas frustradas de notificação pessoal, foi certificada a impossibilidade de localizá-los, uma vez que se encontravam em local ignorado, incerto ou inacessível. Evidenciou-se, deste quadro, violação ao princípio da boa-fé objetiva, visto que os devedores fiduciários deixaram de informar alteração do endereço declinado quando do aperfeiçoamento do negócio jurídico. Assim, procedeu-se à intimação por meio de edital, publicado nos dias 15, 16 e 17 de junho de 2018, no jornal “Correio Popular”. Transcorrido o prazo legal de 15 dias para o pagamento do débito, sem qualquer quitação até 2 de julho de 2018, restou configurada a mora dos autores.

No que diz respeito à legislação aplicável ao caso em análise, considerando que o contrato foi celebrado em 2011, incide o entendimento firmado no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2166423-86.2018.8.26.0000, nos seguintes termos:

A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II da

Lei 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes de sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência.

O artigo 39, inciso II, da Lei nº 9.514/97, em sua redação original, prevê a aplicação dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário, sem qualquer ressalva. Desse modo, no caso concreto, é plenamente viável a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, conforme estabelecido no referido dispositivo legal — especialmente considerando que a alienação extrajudicial foi anulada por meio de sentença parcial de mérito. Em termos práticos, ainda se mantém a possibilidade de purgação da mora.

Ocorre que, ao contrário do que tenta fazer crer os apelantes autores, até o presente momento, não houve a devida purgação da mora.

Nessa linha, foram realizados os depósitos das fls. 68 e 81, totalizando R\$ 20.000,00, valor correspondente às parcelas e aos encargos descritos na fl. 69. Ressalte-se que, desde a petição inicial, os autores reconheceram como devido o montante de R\$ 21.182,22, mas efetuaram depósito inferior a essa quantia. Ademais, a planilha demonstrativa de atualização do débito contempla apenas a correção monetária pelo INPC e juros moratórios de 1% ao mês, até outubro de 2018.

Com efeito, a sentença parcial de mérito anulou exclusivamente a alienação extrajudicial, mantendo válida a consolidação da propriedade em favor da ré. Portanto, para a purgação da mora, é indispensável o pagamento integral dos valores relativos às parcelas vencidas, acrescidos de juros, penalidades, encargos contratuais, encargos legais, bem como das despesas de cobrança, impostos e custos com intimação, tudo conforme os termos do §1º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97.

Mesmo cientes dos valores cobrados a título de mora desde a contestação, os autores realizaram depósito insuficiente, não efetivando, assim, a purgação da mora. Vale destacar que, para tanto, é necessário quitar integralmente as

parcelas vencidas, sendo inexigíveis apenas as parcelas vincendas, ou seja, aquelas com vencimento posterior à data da purgação.

Ainda que se reconheça a possibilidade de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, conforme o artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66, é certo que tal direito está condicionado ao pagamento integral do débito.

Ademais, conforme muito bem colocado pelo juízo *a quo*, o pedido de consignação tem por objetivo a extinção da obrigação, a qual somente se concretiza com o depósito suficiente para quitar a totalidade do valor devido, uma vez que o credor não é obrigado a aceitar quantia inferior à pactuada.

Assim, considerando que não houve o adimplemento integral do débito, mas tão somente “*valor muito próximo do apurado no laudo pericial em questão*” (fls. 571), segundo colocado pelos próprios apelantes, forçoso concluir pela inexistência de purgação da mora.

Ressalte-se que o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento sob o rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento de que o depósito parcial do valor devido em ação consignatória implica a improcedência do pedido:

CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO BANCÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. FINALIDADE DE EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO. NECESSIDADE DE DEPÓSITO INTEGRAL DA DÍVIDA E ENCARGOS RESPECTIVOS. MORA OU RECUSA INJUSTIFICADA DO CREDOR. DEMONSTRAÇÃO. OBRIGATORIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO PARCIAL. NÃO CABIMENTO. CÓDIGO CIVIL, ARTS. 334 A 339. CPC DE 1973, ARTS. 890 A 893, 896, 897 E 899. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. CPC DE 2015. 1. “A consignação em pagamento visa exonerar o devedor de sua obrigação, mediante o depósito da quantia ou da coisa devida, e só poderá ter força de pagamento se concorrerem ‘em relação às pessoas, ao objeto, modo e tempo, todos os requisitos sem os quais não é válido o

pagamento' (artigo 336 do NCC)". (Quarta Turma, REsp 1.194.264/PR, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, unânime, DJe de 4.3.2011). **2. O depósito de quantia insuficiente para a liquidação integral da dívida não conduz à liberação do devedor, que permanece em mora, ensejando a improcedência da consignatória.** 3. Tese para os efeitos dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC: - "Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional". 4. Recurso especial a que se nega provimento, no caso concreto. (REsp 1108058/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/10/2018, DJe 23/10/2018) - grifado

O recurso do réu, por sua vez, comporta provimento.

Quanto ao pedido de revogação da tutela antecipada formulado pelo apelante-réu, observa-se que a decisão parcial de mérito (fls. 239/242) concedeu o seguinte provimento jurisdicional, transitado em julgado em 22/04/2021:

*Assim: (1) julgo extinto o processo em relação a Fabiana Vezani Rizzato, com fundamento no inc. VI do art. 485 do CPC; (2) restado incontroverso que a parte autora, após informada do procedimento atinente à consolidação da propriedade, buscou purgar sua mora junto ao banco réu, que, nada obstante, prosseguiu no sentido de expropriar o bem em questão, acolho, por ora, o pedido inicial para, confirmando a liminar outrora deferida, anular o procedimento de alienação extrajudicial movido pelo **banco réu, que deverá aguardar o desfecho do presente feito para tonar a vender o imóvel, se for o caso.** – grifado*

Com o julgamento de improcedência do pedido, a revogação da medida de urgência anteriormente deferida, qual seja, a determinação para que a instituição financeira ré aguardasse o desfecho do presente feito, a fim de tornar a vender o imóvel, é consequência lógica e natural da decisão. Isso porque a tutela provisória possui natureza precária e provisória e é concedida com base em cognição sumária, enquanto o julgamento de mérito se dá por meio de cognição exauriente.

O próprio termo "tutela provisória" evidencia seu caráter transitório, vigente até a análise definitiva da questão. Assim, afastada a probabilidade do direito com a improcedência do pedido, impõe-se a revogação da decisão que antecipou os efeitos da tutela.

Contudo, para evitar futuras controvérsias, é pertinente acolher o pedido do apelante réu, a fim de declarar expressamente a revogação da tutela antecipada de suspensão da realização de eventuais leilões para a venda do imóvel, ainda que tal decorra diretamente do julgamento de improcedência.

Com efeito, importante destacar que a anulação do procedimento de alienação extrajudicial promovido pelo réu, ainda que proferida no âmbito das tutelas provisórias, teve seus efeitos estabilizados, inclusive diante da desistência da arrematante da arrematação, o que confere à decisão judicial, neste tópico, caráter definitivo e imutável. Referida questão, portanto, não pode mais ser rediscutida no mesmo processo ou em ação futura, garantindo-se a estabilidade e a segurança jurídica do julgamento.

No que se refere ao pedido para que os ônus sucumbenciais recaiam exclusivamente sobre a apelante autora, tal requerimento merece acolhimento.

Isso porque a procedência parcial do pedido autoral, reconhecida em julgamento antecipado do mérito, na realidade, restringiu-se ao âmbito das tutelas provisórias, todavia, produzindo efeitos irreversíveis em relação ao pedido de anulação do leilão extrajudicial, como já destacado. No entanto, não houve posterior confirmação definitiva do direito alegado, uma vez que a ação de consignação em pagamento foi julgada improcedente, diante do adimplemento parcial da dívida.

Dessa forma, restando os autores integralmente sucumbentes, devem arcar com a totalidade das custas e despesas processuais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em relação aos honorários advocatícios, considerando que o ônus sucumbencial deve recair exclusivamente sob a responsabilidade dos autores, bem como tendo em vista a improcedência de seu apelo, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do Código de Processo Civil, fixo os honorários a serem pagos pelos autores ao patrono do réu em 13% do valor atualizado da causa.

Com esses fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso dos autores**, ao passo que se **DÁ PROVIMENTO ao recurso do banco réu**.

MARRONE SAMPAIO
Relator