



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366127-70.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDREA FRANCISCA SILVA, é agravado LIVING APIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.729
AGRAVO N° : 2366127-70.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO - LAPA - 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : ANDREA FRANCISCA SILVA
AGRAVADO : LIVING APIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.
JUIZ : SEUNG CHUL KIM

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Revisão Contratual c.c. Suspensão de Procedimento Extrajudicial. “Escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia”. Autora que alega a capitalização ilegal de juros pela utilização da “Tabela Price”, requerendo ainda a descaracterização da mora em razão da abusividade dos encargos contratuais. DECISÃO que indeferiu o pedido de tutela de urgência visando à suspensão dos efeitos dos leilões designados. INCONFORMISMO da autora deduzido no Recurso. EXAME: Devedora que admite a inadimplência. Não configuração dos requisitos autorizadores da tutela de urgência. Alegação de abusividade dos encargos contratuais que demanda dilação probatória. Aplicação do artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Revisão Contratual c.c. Suspensão de Procedimento Extrajudicial, que a agravante move contra a Empresa agravada, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” na fl. 132 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que firmou “*Escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia*” com a Imobiliária demandada; verificou a capitalização ilegal de juros pela utilização da “*Tabela Price*”; a abusividade dos encargos contratuais descaracteriza a mora; foi intimada pessoalmente quanto ao leilão extrajudicial da unidade condominial devedora; o imóvel é o único de sua propriedade; reside no local com a sua mãe, que conta setenta e seis (76) anos de idade e que padece de diversos problemas de saúde; devem ser suspensos os efeitos do leilão; estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência pleiteada (fls. 1/19).

Recebido o Recurso sem o efeito suspensivo (fl. 157), a Imobiliária agravada foi intimada para contraminuta, mas deixou o prazo fluir em silêncio (fl. 161).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Revisão Contratual c.c. Suspensão de Procedimento Extrajudicial, que a agravante move contra a Empresa agravada, proferida pela MM^a. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Defiro à parte autora os benefícios da justiça gratuita. Anote-se. Impugna a autora as parcelas cobradas, por entender que há excesso com juros compostos. Entendo, porém, que a amortização pela Tabela Price não caracteriza juros compostos, na medida em que, uma vez estipulados juros pré-fixados em parcelas mensais fixas, estas não sofrem aumento, desde que pagas em seu vencimento. Assim, considerando que os valores referentes aos juros são calculados e pagos mensalmente na sua totalidade, não sobram juros para

serem computados no período seguinte, para novamente serem calculados sobre o total da dívida. Indefiro, pois, o pedido de tutela de urgência de suspensão do leilão. Deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo"). Cite-se e intime-se a parte ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Carta de citação segue vinculada automaticamente à esta decisão. O art. 248, § 4º, do CPC prevê que "nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente." Em decorrência, poderá ser considerada válida a citação se o AR for assinado pela pessoa responsável pelo recebimento da correspondência. Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes. Int." ("sic", fl. 132 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

Ressalta-se que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Impõe-se observar que o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Já se viu, o Recurso foi interposto contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para a suspensão dos efeitos do praxeamento do imóvel indicado. Contudo, não se vislumbra, ao menos nessa fase inicial, qualquer ilegalidade na realização do praxeamento extrajudicial.

Em verdade, a autora não nega a inadimplência das prestações contratadas, limitando-se a alegar a abusividade dos juros contratuais pela utilização da "*Tabela Price*". Verifica-se, portanto, que as circunstâncias do caso concreto, somadas ao momento prematuro em que se encontra a lide, indicam a necessidade do desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada, a fim de apurar eventual abusividade no tocante.

Assim, ausentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência, de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2025424-73.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária

Relator(a): Celina Dietrich Trigueiros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/04/2024

Data de publicação: 16/04/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de leilão. Decisão que indeferiu tutela de suspensão de leilão diante da mora incontroversa. Inconformismo dos autores. Alegação de nulidade de intimação dos leilões. Desacolhimento. Descabimento da pretensão de purgação da mora após a consolidação da propriedade. Precedentes deste E. Tribunal. Possibilidade de exercer o direito de preferência na arrematação do imóvel. Análise de eventual ausência de intimação que demanda dilação probatória, sob o crivo do contraditório. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.

2072781-49.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: *Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária*

Relator(a): *Rogério Murillo Pereira Cimino*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *27/03/2024*

Data de publicação: *27/03/2024*

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Decisão que indeferiu a suspensão dos efeitos do leilão. Inconformismo da parte autora. Não acolhimento. Prova dos autos que, em sede de cognição sumária, infirma a probabilidade do direito da parte autora. Cumprimento das formalidades da Lei n.º 9514/97 pelo credor fiduciário. Decisão mantida. Recurso não provido.

2011886-59.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: *Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária*

Relator(a): *Alfredo Attié*

Comarca: *Bragança Paulista*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *20/07/2023*

Data de publicação: *20/07/2023*

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Decisão interlocutória que indefere pedido de tutela de urgência mantida. Intimação para purgar a mora recebida pela irmã do autor e no endereço constante do contrato. Irrelevância quanto à ausência de intimação para a data de realização do leilão. Contrato celebrado após o advento da Lei nº 13.465/2017. Ademais, o agravante tem ciência da data de sua realização, de modo que pode, em tese, exercer o seu direito de preferência, não se constatando, de plano, qualquer prejuízo. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO.

2019349-18.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: *Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária*

Relator(a): *Luis Roberto Reuter Torro*

Comarca: *Boituva*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *28/05/2024*

Data de publicação: *28/05/2024*

Ementa: Agravo de Instrumento. Ação de Obrigação de Fazer c/c Anulatória/Suspensão de Leilão e Pedido de Tutela Antecipada de Urgência. Decisão que indeferiu o pedido de antecipação de tutela para suspensão dos leilões designados. O procedimento extrajudicial de consolidação do imóvel decorre do inadimplemento contratual do adquirente. Neste aspecto, o C. Superior Tribunal de Justiça se posicionou a respeito do tema através da Súmula 380. A ação revisional não inibe a caracterização da mora. Execução da garantia e consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Inteligência dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997. Ausência de irregularidade no procedimento extrajudicial para arrematação do imóvel. Ausentes os requisitos necessários à concessão da tutela provisória requerida. Efeito suspensivo revogado. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

2036838-68.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária

Relator(a): Dario Gayoso

Comarca: Osasco

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 14/05/2024

Data de publicação: 14/05/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Contrato de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária. Indeferimento da suspensão dos leilões extrajudiciais. INCONFORMISMO DOS AUTORES AFASTADO. Indeferimento da tutela antecipada. Ausência dos requisitos. Ciência prévia sobre a data dos leilões. Inadimplência admitida. Dever da requerida entregar eventual saldo, na hipótese de adjudicação do bem. Obrigação que decorre da lei. Ação revisional não impede a execução do título nem descaracteriza a mora. Inteligência do artigo 874, §1º, do Código de Processo Civil e da Súmula 380, do Colendo Superior Tribunal de Justiça. RECURSO DESPROVIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora