



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323253

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032849-20.2025.8.26.0000, da Comarca de São João da Boa Vista, em que é agravante COOPERATIVA DE CRÉDITO DE SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS E REGIÃO - CREDIÇUCAR, é agravado RAFAEL HENRIQUE DE ABREU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, na forma do voto do Relator. Vencido o 3º Desembargador, que declara.**

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SERGIO GOMES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2032849-20.2025.8.26.0000

**AGRAVANTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE SANTA CRUZ DAS
PALMEIRAS E REGIÃO - CREDIÇUCAR**

AGRAVADO: RAFAEL HENRIQUE DE ABREU

VOTO 56.365

Agravo de instrumento. Ação ordinária. Decisão agravada que deferiu tutela provisória de urgência para determinar a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e alienação extrajudicial do imóvel objeto da Matrícula n.º 61.484. Inconformismo externado pela parte requerida que não procede. Presença dos requisitos legais exigidos pelo artigo 300 do CPC. Notificação extrajudicial encaminhada ao devedor para fins de purga da mora que continha irregularidades, apresentando divergências nos valores atinentes aos juros remuneratórios e moratórios em relação ao contratado. Incorreções que, em princípio, podem ensejar a nulidade da intimação. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r.decisão (fls.87/89) que, em ação ordinária, deferiu tutela provisória de urgência para determinar a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e alienação extrajudicial do imóvel objeto da Matrícula n.º 61.484.

Sustenta o agravante, em preliminar, inépcia da petição inicial, já que a mesma não veio acompanhada da declaração do valor incontroverso do débito, conforme exigido pelo artigo 330, § 2º do CPC. No mérito, afirma que a retificação dos cálculos que acompanharam a notificação extrajudicial não trouxe qualquer prejuízo ao agravado (1% a.m. ao invés 1% a.a), até em razão da ausência de pagamento, ainda que do incontroverso. O agravante foi notificado para efetuar o pagamento da parcela no prazo de 15 dias. Embora não seja obrigado, mas agindo de boa-fé e em respeito ao que foi contratado entre as partes, poderia ter questionado os cálculos apresentados para eventual retificação. Defende

ter seguido rigorosamente as formalidades e critérios previstos na Lei nº 9.514/1997, sendo o contrato firmado entre as partes válido e revestido de todos os pressupostos legais. Colaciona entendimento jurisprudencial pertinente e pugna pela concessão de efeito ativo ao recurso, com a reforma da r. decisão agravada, a fim de que possa exercer o seu legítimo direito de prosseguir com o procedimento de consolidação de propriedade.

O efeito ativo foi denegado (fls. 278/279).

Resposta a fls. 282/290.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

A preliminar de inépcia da petição inicial não comporta conhecimento, sob pena de sob pena de supressão de um grau de jurisdição, já que não foi objeto de análise no r. despacho hostilizado.

A doutrina conceitua inovação como *“todo elemento que pode servir de base para a decisão do tribunal que não foi arguido ou discutido no processo, no procedimento de primeiro grau de jurisdição.”* (Fasching, ZPR, n. 1721, p. 872), ou ainda, aduzindo que *“pela proibição do ius novorum prestigia-se a atividade do juízo de primeiro grau (Holzhammer, ZPR, p. 322; Barbosa Moreira, Coment, n. 248, pp. 454/455)”* (Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, 9. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 744).

Nestes termos, é defeso ao Tribunal o conhecimento do tema trazido no presente recurso, eis que não se reexamina o que não foi objeto da decisão prolatada em primeiro grau de jurisdição.

De qualquer forma, por decisão proferida a fls. 217/218, o magistrado de origem afastou a pretendida emenda da exordial sob o fundamento de que: *“... não é o caso de determinar emenda da inicial para depósito do valor incontroverso, na medida em que o pedido principal perseguido pelo autor é o de nulidade da cláusula de alienação fiduciária*

constante da CCDBn.º 20230665658, sob o argumento de ausência de critério de revisão da avaliação do imóvel, além da abusividade dos encargos a depender da aferição da origem dos recursos utilizados no financiamento, ou seja, se emanaram de fontes públicas/poupança rural ou de outras fontes (recursos livres). Desse modo, tal como deduzida a pretensão, não é o caso de se impor depósito em garantia.”

Quanto ao mérito, o autor ajuizou ação ordinária por meio da qual objetiva a declaração de nulidade da cláusula de alienação fiduciária constante da Cédula de Crédito Bancário nº 441596 sob alegação de ausência de atribuição de critérios de revisão de avaliação do imóvel, bem como de abusividade na cobrança de encargos no período de inadimplência. Em sede de tutela provisória de urgência postulou pela suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e alienação extrajudicial do imóvel.

A pretensão foi deferida nos termos da decisão agravada:

“... assiste razão ao autor quanto à probabilidade *dodireito* invocado sobre a incorreção dos valores exigidos, o que impediria a correta purgação da mora. Quando da intimação pelo Oficial do Registro de Imóveis (fls. 80/84), a requerida apontou ter corrigido o crédito, mediante imposição de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês e juros remuneratórios de 2,10% ao mês. Todavia, na CCB ficou estipulado na CLÁUSULA DÉCIMA para a hipótese de inadimplência: “juros remuneratórios pactuados no item “Encargos Financeiros” do preâmbulo; b) juros moratórios à taxa efetiva de 1% a.a.; c) multa de 2,00% calculada e exigível nas datas dos pagamentos, sobre os valores em atraso a serem parcialmente pagos e, na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido” (fl. 61 destacamos). Ora, os juros moratórios pactuados no item “Encargos Financeiros” do preâmbulo foram de 1,1839% ao mês (fl. 57) e não de 2,10% ao mês, como constou do cálculo de fls. 81/84. Do mesmo modo, os juros de mora foram acordados em 1% ao ano e não ao mês como ali constou. Logo, os cálculos para purgação da mora apresentam-se, em princípio, divorciados do contratado, o que ensejaria a nulidade da intimação.

Desse modo, de rigor a concessão da tutela de urgência, uma vez que o autor pode ficar alijado de seu imóvel, em razão do leilão extrajudicial.

Ante todo o exposto, defiro a tutela de urgência para o

fim de determinar a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e alienação extrajudicial do imóvel objeto da Matrícula n.º 61.484 (fls.27/29). Acaso já tenha se consolidado a propriedade fiduciária, fica determinado à requerida que se abstenha de realizar qualquer leilão extrajudicial, sob pena de imposição de multa diária de um mil reais.”

Não obstante os fatos e fundamentos de direito expostos, o recurso não comporta provienot.

Para deferimento de antecipação dos efeitos da tutela pretendida no pedido inicial exige-se, primordialmente, elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, *caput*, CPC).

A respeito, HUMBERTO THEODORO JÚNIOR leciona que: *“Os requisitos, portanto, para alcançar-se uma providência de urgência de natureza cautelar ou satisfativa são, basicamente, dois: (a) Um dano potencial, um risco que corre o processo de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte, em razão do periculum in mora, risco esse que deve ser objetivamente apurável. (b) A probabilidade do direito substancial invocado por quem pretenda segurança, ou seja, o fumus boni iuris.”* (Curso de Direito Processual Civil Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum vol. I. 56. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 660).

Acerca do tema prelecionam NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY:

“3. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: ‘periculum in mora’. Duas situações, distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o ‘periculum in mora’, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela.

4. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: ‘fumus boni iuris’. Também é preciso que a parte comprove a existência

da plausibilidade do direito por ela afirmado ('fumus boni iuris'). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução (...)

5. *Discretionariedade do juiz.* Demonstrados o 'fumus boni iuris' e o 'periculum in mora', ao juiz não é dado optar pela concessão ou não da tutela de urgência, pois tem o dever de concedê-la. É certo que existe certa dose de subjetividade na aferição da existência dos requisitos objetivos para a concessão. Mas não menos certo é que não se pode falar em poder discricionário do juiz nesses casos, pois não lhe são dados pela lei mais de um caminho igualmente legítimo, mas apenas um (...)" (NERY JÚNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. Comentários ao código de processo civil novo cpc. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, pp. 857/858).

Portanto, para obter a tutela provisória de urgência, deve a parte autora apresentar elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e, cumulativamente, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Sem o preenchimento de ambos os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, não é possível o deferimento da pretensão.

No que tange à probabilidade do direito, segundo lição de FREDIE DIDIER JR.:

"O magistrado precisa avaliar se há 'elementos que evidenciem' a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300, CPC). Inicialmente, é necessária a verossimilhança fática, com a constatação de que há um grau de plausibilidade em torno da narrativa dos fatos trazida pelo autor. É preciso que se visualize, nessa narrativa, uma verdade provável sobre os fatos, independentemente da produção de prova. Junto a isso, deve haver uma plausibilidade jurídica, com a verificação de que é provável a subsunção dos fatos à norma invocada, conduzindo aos efeitos pretendidos." (Curso de direito processual civil, volume 2. 11ª ed., Salvador: Jus Podivm, 2016, p. 608/609)

Também a respeito do tema, Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero arrematam que: "Quer se fundamente na urgência ou na evidência, a técnica antecipatória sempre trabalha nos domínios da 'probabilidade do direito' (art. 300) - e, nesse sentido, está comprometida com a prevalência do direito provável ao

longo do processo. Qualquer que seja o seu fundamento, a técnica antecipatória tem com pressuposto a probabilidade do direito, isto é, de uma convicção judicial formada a partir de uma cognição sumária das alegações da parte” (in Novo curso de processo civil: tutela dos direitos mediante procedimento comum, volume II. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 202).

No caso concreto, ainda em uma análise perfunctória, identifica-se a verossimilhança das alegações do autor em intensidade suficiente à manutenção do que restou decidido na origem.

Com efeito, denota-se que os cálculos constantes da intimação promovida pelo Oficial do Registro de Imóveis para fins de purga da mora continham incorreções, o que foi reconhecido pela própria recorrente em sua petição de fls. 122/137, apontando para a existência de equívoco na nomenclatura dos juros remuneratórios e moratórios, apresentando o valor correto do débito no importe de R\$ 253.754,41 (duzentos e cinquenta e três mil reais setecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e um centavos).

Ocorre que essa irregularidade pode culminar no reconhecimento da ineficácia da notificação extrajudicial para purga da mora, tendo em vista que seu objetivo precípuo é o de oportunizar ao devedor a quitação do débito antes que se inicie o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e alienação extrajudicial do imóvel. Assim, em se entendendo pela ausência de notificação, não há como reconhecer a extinção do contrato.

Inequívoca, ainda, a presença do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, tendo em vista que a tutela perseguida pela parte autora não alcançará efetividade enquanto se discute judicialmente a questão.

E, acerca do “periculum in mora”, preleciona TERESA ARRUDA ALVIM WAMBIER:

“Com efeito, ambos os requisitos, fumus e periculum, devem estar presentes, mas é o periculum o fiel da balança para a concessão da medida, porque, afinal de contas, o que importa no palco da tutela de urgência é reprimir o dano irreparável ou de difícil reparação à parte, seja pela via direta (tutela satisfativa), seja pela reflexa, afastando o risco de inutilidade do processo (tutela cautelar).” (“PRIMEIROS COMENTÁRIOS AO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL” ARTIGO

POR ARTIGO - São Paulo Ed. Revista dos Tribunais 2015 - pág. 499).

Vide entendimento sufragado em casos similares por este E. Tribunal de Justiça, a saber:

Apelação. Ação de busca e apreensão. Contrato de alienação fiduciária. Indeferimento da inicial. Notificação extrajudicial irregular. Ausência de indicação das parcelas vencidas. Notificação genérica que impede que o consumidor verifique e afira as pendências e realize a purgação da mora. Precedentes. **Irregularidade da notificação que impede a comprovação da mora**. Requisito para a propositura de ação de busca e apreensão. Súmula nº 72 do C. STJ. Juízo a quo que concedeu prazo para a regularização da comprovação da mora. Autora que deliberadamente se recusou ao cumprimento. Extinção do processo sem resolução de mérito mantida. Precedentes. Recurso não provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10034588720238260006 São Paulo, Relator.: Ana Lucia Romanhole Martucci, Data de Julgamento: 31/10/2024, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/10/2024).

BUSCA E APREENSÃO. Contrato garantido por alienação fiduciária. **Notificação extrajudicial genérica, sem a indicação das parcelas em atraso. Insuficiência. Impossibilidade de aferir o conteúdo regular da intimação, de verificar os pagamentos efetuados e de purgar da mora, que na fase pré-processual se contenta com a quitação apenas do débito vencido. Precedentes da Corte. Mora não comprovada**. Requisitos para concessão da liminar elididos. Liminar revogada. Recurso provido, com observação (TJSP; Agravo de Instrumento 2209634-65.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. MEDIDA LIMINAR. PLEITO DE REVOGAÇÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS. IMPRESCINDÍVEL A NOTIFICAÇÃO PARA FAZER OPERAR OS EFEITOS DA CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. EMBORA ENCAMINHADA AO ENDEREÇO DO CONTRATO, A NOTIFICAÇÃO APRESENTOU CONTEÚDO TOTALMENTE GENÉRICO, MOSTRANDO-SE INEFICAZ. REVOGAÇÃO DETERMINADA. AGRAVO PROVIDO. Malgrado se considere efetivada a notificação com a simples remessa da correspondência ao endereço declinado no contrato



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(Tema Repetitivo 1132/STJ), no caso, verifica-se que a notificação extrajudicial encaminhada apresentou teor totalmente genérico. Ainda que não se faça necessária a indicação do valor da dívida em atraso (Súmula 245/STJ), exige-se a identificação mínima da parcela vencida a que se refere a constituição em mora, a fim de possibilitar o pagamento pelo devedor, sob pena de ineficácia do ato. Diante desse cenário, impõe-se a revogação da medida liminar (TJSP; Agravo de Instrumento 2129539-48.2024.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2024; Data de Registro: 14/06/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DECRETO-LEI 911/69. Insurgência contra decisão que concedeu a medida liminar de busca e apreensão de veículo alienado fiduciariamente. Notificação extrajudicial. Desnecessidade de indicar o valor do débito (Súmula 245, STJ). Inadmissão de notificação genérica. Ausência de indicação da(s) parcela(s) em aberto. **Impossibilidade de aferir a regularidade da intimação, verificar os pagamentos efetuados e purgar da mora. Mora não comprovada**. Decisão reformada. Recurso conhecido e provido.” (Agravo de Instrumento nº 2234596-89.2023.8.26.0000, 25ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. ALMEIDA SAMPAIO, j. 30/10/2023).

Destarte, não merece reparo a decisão guerreada, a qual fica mantida tal como lançada.

Por tais fundamentos, negam provimento ao recurso.

SERGIO GOMES
RELATOR

Voto nº 49874 – Divergente

Agravo de Instrumento nº 2032849-20.2025.8.26.0000

Comarca: São João da Boa Vista

Agravante: Cooperativa de Crédito de Santa Cruz das Palmeiras e Região - Credicucar

Agravado: Rafael Henrique de Abreu

DECLARAÇÃO DE VOTO

Vistos,

Respeitosamente ousou divergir do e. relator sorteado, entendendo deva ser provido o recurso, revogada a tutela provisória.

Vinculadas as partes a mútuo (empréstimo cooperativa – custeio agrícola), com obrigação de pagamento em parcela única, incontroverso o creditamento, dado em garantia (alienação fiduciária) o imóvel descrito, por conta de inadimplemento, se consolidou a propriedade nos termos da disciplina instituída pela Lei nº 9.514/97.

Isso significa dizer, diante da garantia de alienação fiduciária, na hipótese de inadimplemento do devedor constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, pelo que, mesmo que diga respeito a demanda à pretensão do devedor ver anulada referida regra de garantia, bem como revisão do mútuo contrato, em especial quanto à encargos de mora – anotado como diz o agravante que – *'Deveria a petição inicial estar acompanhada da declaração do valor do incontroverso do débito, conforme exigido pelo artigo 330, § 2º do CPC. A apresentação do valor incontroverso é fundamental para que o juiz possa avaliar a existência de um litígio real e delimitado. A ausência de discriminação das obrigações contratuais e do valor incontroverso do débito não é uma mera formalidade, mas sim requisito essencial para a validade da petição inicial. Porém, ao ajuizar a ação, o agravado não declarou o valor que entende incontroverso e não realizou o depósito judicial. Assim, não se chega a outra conclusão senão a de inépcia da inicial, nos termos do artigo 330, § 2º; §3º do CPC'* – não se entende por possível – nesse tipo de negócio – se possa permitir via tutela antecipada – a suspensão do vínculo, em especial quanto à incidência das disposições legais que refere a lei Lei nº 9.514/97.

Como se sabe, instituída livremente pelas partes a garantia de alienação fiduciária com transmissão de direitos a agravante como credora, registrado e averbado o ônus na matrícula respectiva do CRI, se tendo por conta disso, por aperfeiçoada a alienação fiduciária em garantia, que significa a transmissão ao credor da propriedade fiduciária em garantia de pagamento do empréstimo, transmitida a propriedade fiduciária ao credor fiduciário em garantia de pagamento do financiamento, incorporada a propriedade ao patrimônio do agravante, como credor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fiduciário, nos termos da Lei 9.514/97, artigo 22, *'A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel'*, sendo distinta a argumentação quanto ao contrato de financiamento em si, cujo objeto é o dinheiro: *'O mútuo é empréstimo mercantil, quando a coisa emprestada pode ser considerada gênero comercial, ou destinada a uso comercial, e pelo menos o mutuário é comerciante'* (Nelson Abrão. Direito Bancário, 7ª edição, pág. 76), não se entende por presentes os requisitos inerentes, vale dizer, a probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, ou seja, o *'fumus boni iuris'* e o *'periculum in mora'* bem assim a verossimilhança da alegação, a autorizar a tutela reclamada, devendo ser observada a regra do contraditório a permitir se superar a probabilidade do direito, que é essencial à aplicabilidade do art. 300 do CPC.

De se lembrar que, nos termos do disposto no artigo 421 do Código Civil, os contratos celebrados devem ser cumpridos observado o *'pacta sunt servanda'*, diante da força obrigatória dos pactos considerado o princípio da autonomia privada, o que significa no caso, diante do inadimplemento pelo devedor fiduciário, se ter por incidente a regra do artigo 26, 'caput' e 27, da Lei 9.514/1997.

Recurso provido.

Des. Henrique Rodriguero Clavisio
3º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	9	Acórdãos Eletrônicos	SERGIO GOMES	2A2E6521
10	11	Declarações de Votos	HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO	2A30361E

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2032849-20.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.