



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331219

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032742-73.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, é agravado WAGNER DE ANDRADE DANTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), MARCO PELEGRINI E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA
relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 39588

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2032742-73.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FR SANTO AMARO - 5ª VARA CÍVEL

JUIZ: EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO

AGTE.: BANCO BRADESCO S/A

AGDO.: WAGNER DE ANDRADE DANTE

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – insurgência em face da decisão pela qual não foi atribuído efeito suspensivo à impugnação ofertada pelo agravante – cabimento do efeito suspensivo previsto no art. 525, § 6º do CPC — tutela antecedente ajuizada pelo agravado para determinar a suspensão do vencimento das parcelas dos financiamentos objetos da presente ação, do mês de julho de 2021 (data do ajuizamento da ação), até janeiro de 2022, retomando-se os pagamentos em fevereiro de 2022 – pagamentos que não foram retomados pelo agravado – feita a averbação da consolidação da propriedade do imóvel em favor do agravante – ação para anulação desta averbação já sentenciada, tendo sido julgada improcedente – fatos relevantes para conceder o efeito suspensivo à impugnação - decisão reformada – agravo provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado do cumprimento de sentença promovido pelo agravado em face do agravante.

A insurgência diz respeito à decisão (fls. 107 dos autos de origem) de seguinte teor: “*Vistos. Recebo a impugnação ao cumprimento de sentença sem efeito suspensivo, visto que inexistente situação de excepcionalidade a ensejar o benefício. A suspensão é medida cabível apenas quando evidentes os requisitos para sua concessão, o que não se vê no presente caso (art. 525, §6º, do CPC). Contudo, eventual pedido de levantamento será apreciado apenas quando da decisão sobre a impugnação. Manifeste-se a exequente, no prazo de quinze dias. Int.*”

Alegou o agravante, em suma, que a não atribuição de efeito suspensivo à impugnação, poderá em tese acarretar medidas acautelatórias de forma ilegal, além de estar sujeito o agravante a sofrer multa supostamente por

“descumprimento de ordem judicial” inexistente. Na ação de conhecimento foi conferido ao agravado tão somente a possibilidade de suspender pagamento das parcelas do financiamento objeto da ação, do mês de julho de 2021 (data do ajuizamento da ação), até janeiro de 2022, retomando-se os pagamentos em fevereiro de 2022. Logo, a pretensão de restabelecimento do contrato é medida ilegal e não amparada no título judicial exequendo. Pelo que expôs, pugnou pela reforma da decisão.

Instrumento em ordem. Recurso interposto no prazo, devidamente preparado e processado regularmente. Não houve a concessão de efeito suspensivo e foram dispensadas as informações do Juízo de 1º grau.

Em contraminuta (fls. 68/76), o agravado requereu a manutenção da decisão agravada.

É a síntese necessária.

O recurso comporta provimento.

O agravado iniciou a fase de cumprimento de sentença para a reativação do seu contrato de financiamento, transferindo as prestações não adimplidas para o final do contrato, conforme o aditamento firmado entre as partes, bem como emissão de novos boletos necessários para pagamento das parcelas referentes aos meses de julho de 2021 a janeiro de 2022 para pagamentos mensais a partir de novembro de 2024, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intimadas para cumprimento da obrigação, o agravante apresentou impugnação ao cumprimento de sentença. Não ofertou qualquer garantia.

Conforme estabelece o Código de Processo Civil, a impugnação ao cumprimento de sentença, em regra, não possui efeito suspensivo. Não obstante, a exceção à regra está prevista no art. 525, § 6º do referido diploma legal: *“A apresentação de impugnação não impede a prática dos atos executivos, inclusive os de expropriação, podendo o juiz, a requerimento do executado e desde que garantido o juízo com penhora, caução ou depósito suficientes, atribuir-lhe efeito suspensivo, se seus fundamentos forem relevantes e se o prosseguimento da execução for manifestamente suscetível de causar ao executado grave dano de difícil ou incerta reparação”*.

O objeto deste cumprimento de sentença na tutela antecedente

ajuizada pelo agravado foi determinar a suspensão do vencimento das parcelas dos financiamentos objetos da presente ação, do mês de julho de 2021 (data do ajuizamento da ação), até janeiro de 2022, retomando-se os pagamentos em fevereiro de 2022. Ocorre que os pagamentos não foram retomados pelo agravado. Sendo assim, foi feita a averbação da consolidação da propriedade do imóvel em favor do agravante. O agravado ajuizou ação para anulação desta averbação, a qual já foi sentenciada e julgada improcedente. Estes são fatos relevantes e aptos a conceder o efeito suspensivo à impugnação ofertada pelo agravante.

A sentença da ação anulatória de averbação teve o seguinte teor: *“Vistos. Wagner de Andrade Dante ajuizou a presente ação declaratória de nulidade de registro público em face de Banco Bradesco S.A., alegando, em síntese, que, em 15/06/2012, firmou com a ré contrato de financiamento para aquisição de imóvel e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, sob o nº 00673818 e respectivos aditamentos, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 96.813 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Com o advento da pandemia da Covid-19, sofreu forte impacto financeiro, que o impediu de arcar com as prestações assumidas com a ré. Assim, efetivou aditamentos ao contrato de financiamento. Ainda com dificuldades financeiras, o requerente ajuizou ação de tutela antecipada em caráter antecedente de nº1041812-67.2021.8.26.0002, em trâmite perante a E. 5ª Vara Cível deste foro regional de Santo Amaro, pleiteando a suspensão de referido contrato de financiamento e de seus aditamentos, por seis meses. Esta ação foi julgada parcialmente procedente para suspender o vencimento das parcelas referentes aos meses julho/2021 a janeiro/2022 e para determinar a retomada dos pagamentos em fevereiro/2022. Os recursos de apelação, interpostos tanto pelo autor quanto pela ré, em face dessa r. Sentença, encontram-se pendentes de apreciação. Ocorre que, em 20/10/2022, houve averbação na matrícula do imóvel contemplando a consolidação do imóvel em nome da ré (credora fiduciária), tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Alegou o autor que: i) do total do imóvel, foram financiados 50%; ii) do valor financiado, foram adimplidos, aproximadamente, 40%; iii) quanto ao saldo restante - das prestações não pagas do período da crise sanitária (COVID19), foi autorizado por sentença (processo nº 1041812-67.2021.8.26.0002)*

que fossem lançadas no final do contrato; iv) d) a retomada do pagamento das prestações não foi efetuada, por conta de recurso de apelação de ambas as partes. Assim, entende o autor que não há inadimplemento, mas, sim, adimplemento substancial do contrato. Sustentou que há má-fé na consolidação da propriedade do imóvel pela ré, pois a questão está sub judice. Aduziu que significativa parte da dívida está paga e que foi concedida tutela antecipada em caráter antecedente para o fim de suspender o contrato de financiamento imobiliário e seus respectivos aditamentos. Requereu a justiça gratuita. Pleiteou: a) que seja determinado à ré que providencie perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo a imediata exclusão da consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob nº 96.813 ou, alternativamente, que seja declarada a nulidade da averbação de nº 12, de 20/10/2022, em que consta a consolidação da propriedade em nome da requerida, com a consequente expedição de ofício ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo para que cumpra a decisão; b) que a ré seja condenada ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 50.000,00. O pedido de justiça gratuita foi rejeitado (fls. 104). Inconformado com tal decisão, o autor interpôs agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento (fls. 321/325). Citada, a ré apresentou contestação a fls. 125/134. Destacou que era obrigação do autor cumprir com os pagamentos, a partir de fevereiro de 2022, mas ele não o fez. Disse que o recurso de apelação de nº 1041812-67.2021.8.26.0002 tramitou sem efeito suspensivo, de modo que a prática dos atos inerentes ao inadimplemento caracteriza mero exercício regular do direito de credor, pela ré Bradesco. Afirmou que o autor foi devidamente intimado para efetuar a purgação da mora, porém deixou transcorrer o prazo sem manifestação. Transcorrido o prazo assinalado na citada notificação, o Oficial de Registro do Imóvel lavrou certidão, por meio da qual certificou o decurso do prazo para pagamento. Iniciados os trabalhos, na primeira praça, no dia 21/03/2023, constatou-se não haver licitantes, motivo pelo qual foi agendada a segunda praça para o dia 24/03/2023, também sem licitantes para o imóvel apregoado. No entanto, o imóvel foi arrematado pelo terceiro Alexandre Karlay de Castro, no dia 24/02/2024. Assim, a pretensão autoral não merece acolhimento, uma vez que não se verifica qualquer mácula no procedimento extrajudicial questionado. Não pode prevalecer a alegação do autor de que

encontrou dificuldades para pagamento, quando as mensagens trocadas com a assessoria de cobrança demonstram justamente o contrário. Inexistem vícios de procedimento, não havendo que se falar em nulidade do leilão extrajudicial. Impugnou o pedido de reparação de danos morais. Ao final, pleiteou a improcedência. Sobreveio réplica à contestação a fls. 248/264. As partes não manifestaram interesse na produção de outras provas. É o relatório. Decido. O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC, eis que as provas documentais produzidas são suficientes para o deslinde da controvérsia e as partes, de qualquer modo, não manifestaram interesse na produção de outras provas. A ação é improcedente. Dos elementos constantes dos autos, extrai-se que a ré, credora fiduciária, agiu em exercício regular de direito, com relação ao procedimento extrajudicial que culminou com a consolidação da propriedade do imóvel em seu favor. A inadimplência do autor restou incontroversa. Em consulta aos autos de referida ação de nº 1041812-67.2021.8.26.0002, que tramitou na E. 5ª Vara Cível deste Foro Regional, ajuizada pelo autor em face da ré, buscando a suspensão do contrato de financiamento e de seus aditamentos, por seis meses, confere-se que, inicialmente, a pretensão de tutela antecipada foi rejeitada. Veio, então, a ser proferida r. sentença, posteriormente confirmada em instância superior, que julgou parcialmente procedente o pedido para determinar a suspensão dos vencimentos das parcelas do financiamento, do mês de julho de 2021 até janeiro de 2022, determinada a retomada dos pagamentos em fevereiro de 2022 ("JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a demanda, para a suspensão do vencimento das parcelas dos financiamentos objetos da presente ação, do mês de julho de 2021 (data do ajuizamento da ação), até janeiro de 2022, retomando-se os pagamentos em fevereiro de 2022"). O próprio autor admite, na inicial, que não procedeu à retomada dos pagamentos das prestações, "por conta de recurso de apelação de ambas as partes" (fls. 7). Em defesa, a ré levanta que, de fato, os pagamentos das parcelas vencidas a partir de fevereiro de 2022 não se deu (fls. 126). Ocorre que o autor não obtivera provimento jurisdicional para deixar de pagar as prestações contratuais vencidas a partir de fevereiro de 2022, até porque não foi o que buscou em dita ação que tramitou na E. 5ª Vara Cível deste Foro. Anota-se que o pleito do autor para que a ré fosse intimada a emitir os boletos das prestações com vencimento a partir de

fevereiro de 2022 somente veio se darem 9 de outubro de 2024, em incidente vinculado aos autos 1041812.67.2021. Inexiste, portanto, a alegada irregularidade na consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, ora ré, na pendência de apreciação de recurso em face da r. sentença em comento, proferida na ação de nº 1041812-67.2021.8.26.0002, haja vista, no mais, a ausência de concessão de efeito suspensivo a referido recurso. Acresça-se que, em referidos autos, o autor deduziu pedido para "cancelamento dos leilões on line", rechaçado pelo Exmo. Desembargador Relator das apelações (fls.542/543 dos autos 1041812-67.2021.8.26.0002). Ademais, a teoria adimplemento substancial não socorre o autor, eis que incompatível com a Lei 9.514/1997, que exige do devedor o pagamento integral da dívida, acrescida dos encargos legais e contratuais. Restou incontroverso que, embora notificado pela credora fiduciária, o autor não purgou a mora, não se verificando qualquer mácula no procedimento extrajudicial que culminou com a averbação da consolidação da propriedade do imóvel em favor da ré. Consequentemente, a pretensão de reparação de danos morais não merece guarida. Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação, com fundamento no art.487, I, do CPC. Arcará o autor, por força da sucumbência, com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.P.I”

Assim, pelos motivos alinhavados, é caso de reforma da decisão recorrida, para que a impugnação seja recebida com efeito suspensivo.

Nesses moldes, **dá-se provimento** ao agravo.

CASTRO FIGLIOLIA

Relator