



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335655

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2088913-50.2025.8.26.0000, da Comarca de São Pedro, em que são agravantes ANTONIO PEREIRA DE MORAIS e MARIA DE JESUS BARBOZA PEREIRA DE MORAES, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2088913-50.2025.8.26.0000.

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVANTES: ANTONIO PEREIRA DE MORAIS E OUTRO.

AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

MAGISTRADO (A): Dr. (a) DALTON LACERDA VIDAL VITAL FILHO.

VOTO: 30.622.

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento – Ação revisional de contrato bancário – Insurgência contra decisão que indeferiu o pleito de antecipação de tutela – Pretensão de suspensão do procedimento de consolidação da propriedade e consignação em pagamento do valor que entende devido.

Ausência de demonstração dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito, mormente porque a livre pactuação do contrato faz presumir a assunção dos encargos nele previstos – A mera propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor e dos efeitos dela decorrentes – Inteligência da Súmula 380 do STJ – Ausência dos requisitos legais previstos no art. 300, do Código de Processo Civil – Decisão mantida.

Agravo improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em ação de revisão contratual c/c consignação em pagamento e suspensão de consolidação da propriedade de imóvel extrajudicial, indeferiu a liminar pretendida para que seja suspenso o procedimento de consolidação da propriedade em favor do agravado, bem como para que seja autorizado o depósito do valor que entende devido.

Constou da r. decisão:

(...)

Vistos,

Trata-se de ação em que buscam os autores a revisão de cláusulas contratuais cumulada com pedido de consignação em pagamento, manejada por Antonio Pereira de Moraes e Maria de Jesus Barboza Pereira de Moraes em face de Santander S.A.

Aduzem os autores que celebraram contrato com o banco-réu, pelo qual gravaram o imóvel em que residem com alienação fiduciária em favor instituição bancária, pelo valor de R\$ 489.000,00, com financiamento realizado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais no valor de R\$ 9.122,43 cada, tendo ocorrido o pagamento em relação a trinta e seis delas.

Alegam que restam devidas 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas, e encontram-se inadimplentes, buscando realizar a negociação extrajudicial da dívida sem, contudo, obter êxito, porquanto a instituição financeira teria exigido a liquidação do débito.

Alegam que, surpresos, receberam notificação do Cartório de Registro de Imóveis, visando o pagamento da dívida, em quinze dias, no valor de R\$ 937.360,56, do qual inexistiria planilha de evolução dos débitos cobrados, alegando a existência de venda casada e juros capitalizados.

Acostam memória de cálculo a qual entendem a quantia devida, pugnando a consignação judicial do valor de R\$ 315.193,62 (trezentos e quinze mil, cento e noventa e três reais, sessenta e dois centavos), visando a quitação das parcelas em atraso, com a manutenção do contrato pelas parcelas vincendas.

Postulam pela designação de audiência conciliatória, pugnando, por fim, pela concessão de liminar determinando a suspensão da consolidação da propriedade pelo Banco, mediante depósito judicial a ser realizado nos autos. Vieram os autos conclusos.

DECIDO.

De início, retire-se a tarja de segredo de justiça inserida por ocasião da distribuição, porquanto não se amolda a hipótese dos autos às situações previstas no artigo 189, do Código de Processo Civil.

No mais, a tutela provisória de urgência não merece acolhimento.

No caso trazido em tela, mostra-se imprescindível que a questão litigiosa seja submetida a contraditório prévio, antes de decidida, tendo em vista que, além de se tratar de tutela de natureza satisfativa, o presente caso demanda maior dilação probatória, sendo relevante a oitiva da ré para melhor esclarecimento dos fatos alegados na peça inaugural.

É de se considerar, pois, o fator de que a entrega jurisdicional por meio da antecipação de tutela compreende uma exceção ao ordinário procedimento processual, não podendo ser deferida sem esteio em um bloco mínimo de fatos comprovados que permitam ao julgador decidir de forma equânime e segura.

Não se pode olvidar, de outro lado, que as alegações trazidas não se subsumem, em juízo de cognição sumária, a necessária probabilidade do direito invocado a ensejar na concessão de tutela de natureza satisfativa, o que demanda um olhar mais cauteloso do Judiciário com relação às demandas individuais.

Diante das circunstâncias que se apresentam, dessarte, mostra-se imprescindível a complementação da relação jurídica processual e a realização da dilação probatória, a fim de que o Juízo disponha de elementos seguros, a partir dos quais possa decidir acerca da pretensão formulada, podendo aferir em momento oportuno, após contraditório, as alegações autorais.

Para além disso, é possível aferir que a inadimplência decorre do não pagamento das parcelas vencidas desde o dia 31 de julho de 2020 até 31 de janeiro de 2025, portanto, sendo absolutamente inverossímil terem sido surpreendidos com a notificação para purgar a mora, com o pagamento das parcelas atrasadas (n. 36 a 90) cujo valor, por certo, seria acrescido de todos os consectários legais decorrentes do inadimplemento.

Importante destacar que os autores, quando da contratação, tinham a exata noção dos juros e encargos praticados, de maneira que poderia procurar outra instituição bancária para contratar se considerasse as taxas elevadas.

Ainda, inobstante a existência da respectiva cláusula da qual consta o vencimento antecipado da dívida

na hipótese de mora (cláusula 7ª), possível observar que a notificação encaminhada aos autores observa todos os requisitos legais previstos na Lei n.º 9.514/97, remetendo ao encargo legal da parte interessada em, querendo, purgar a mora, como expressamente constou.

Destaque-se que não há previsão legal da qual se determine o acompanhamento, conjunto com a notificação, da evolução do débito, mormente em dívida que se estende por longos anos.

Ademais, em que pesem os judiciosos argumentos trazidos quanto à capitalização de juros, de rigor observar que o art. 28, §1º, I, da Lei n. 10.931/04 permite de modo expresse, referida capitalização.

Não se trata, portanto, de capitalização ilegal a incorporação de juros vencidos decorrente de saldo devedor ao capital. Isto porque os juros vencidos se convertem e se incorporam naturalmente ao capital, ao final de cada período de capitalização expresse na taxa de juros.

(...)

Desta forma, em sede de cognição sumária, reputo insuficientes os elementos a embasar a antecipação do provimento autoral pretendido. (fls. 50/53 da origem - grifei)

Argumentam os agravantes, em síntese, que estariam preenchidos os requisitos para a concessão da tutela antecipada pretendida; aduzem que há verossimilhança nas suas alegações acerca da tese de descaracterização da mora; entendem que foram cobrados encargos abusivos pela agravada na Cédula de Crédito Bancário de Alienação Fiduciária do Imóvel e que o valor cobrado na execução supera em quase o dobro o valor efetivamente devido; aduzem que há perigo de dano em se manter o procedimento de consolidação da propriedade; colacionam entendimento jurisprudencial que entendem pertinente e; pugnam pela concessão da tutela recursal, para que seja suspenso o procedimento de consolidação da propriedade do imóvel e autorizado o depósito consignado do valor que entendem devido; por fim, defendem a reforma da r. decisão agravada confirmando-se a tutela recursal pretendida.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Dispensam-se informações e resposta da agravada, mormente porque ainda não foi formada a relação jurídica processual, na origem, por observância ao princípios da economia processual e celeridade, bem como pela ausência de prejuízo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Anote-se, inicialmente, que o presente agravo será analisado nos estritos limites da r. decisão agravada que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, ou seja, se estão presentes ou não os requisitos legais previstos no art. 300 do Código de Processo Civil e, neste aspecto, não comporta acolhida o recurso.

Não se nega ser um direito do consumidor a revisão de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas (art. 6º, inciso V, do CDC).

Entretanto, é necessária a análise das peculiaridades de cada caso concreto, para se verificar se a pretendida interferência do Poder Judiciário na relação contratual de fato se justifica, em contraposição ao princípio *pacta sunt servanda*.

Na hipótese, em uma análise perfunctória, não se verifica de plano a probabilidade do direito da parte autora, eis que houve a livre pactuação do contrato com observância dos preceitos legais, tendo os autores aquiescido com todos os encargos envolvidos no ato da celebração, não se evidenciando qualquer nulidade aparente.

A avaliação acerca da ilegalidade ou abusividade das taxas praticadas pelo agravado, tal como ventilado pelos agravantes, é questão meritória que demanda dilação probatória sob o crivo do contraditório e da ampla defesa para dirimir a controvérsia; saliente-se que a requerida sequer foi regularmente citada na origem.

Além disso, o parecer técnico apresentado pelos autores na exordial (fls. 27/47 da origem) não é capaz, *de per si*, de afastar a observância ao princípio do *pacta sunt servanda* e de modificar cláusulas contratuais, até porque é documento dotado de parcialidade e elaborado de forma unilateral.

De outro lado, acaso configurada eventual mora, ainda que em curso discussão judicial, a consolidação da propriedade do imóvel é legal e se trata do exercício regular do direito do credor.

Ademais, a cláusula 8 do instrumento contratual (fls. 16/25 da origem) prevê, expressamente, a consolidação da propriedade do imóvel na hipótese de inadimplência. Veja-se:

8. PERDA DA PROPRIEDADE. ATENÇÃO! FUI INFORMADO E ESTOU CIENTE QUE DESATENDIDA AS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS NESTA CÉDULA E DECORRIDO O PRAZO DE CARÊNCIA DE 60 DIAS, O SANTANDER, EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 26, §1º DA LEI Nº 9.514/97, PROVIDENCIARÁ A INTIMAÇÃO PARA QUE, NO PRAZO DE 15 DIAS, EU REALIZE A PURGAÇÃO DA MORA E PAGUE AS PRESTAÇÕES VENCIDAS E AS QUE SE VENCEREM NO CURSO DA INTIMAÇÃO, ACRESCIDAS DE TODOS OS ENCARGOS E DESPESAS CONTRATUAIS.

8.1. ESTOU CIENTE QUE A INTIMAÇÃO SERÁ EFETUADA PELO OFICIAL DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA ONDE SE LOCALIZAREM OS IMÓVEIS, por seu preposto ou pelo Registro de Títulos e Documentos da Comarca, ou ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento por quem deva receber a intimação.

8.2. Certificado, pelo Oficial de Registro de Imóveis, que eu, Emitente, estou em lugar incerto e não sabido, tenho ciência que será promovida a intimação por edital, publicado por três dias em jornal de maior circulação no local do imóvel ou em comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver imprensa com circulação diária.

8.3. PURGADA A MORA E RECEBIDO O VALOR PELO SANTANDER, AS GARANTIAS E DEMAIS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RETOMAM O CURSO NORMAL, PROSSEGUEM ÍNTEGRAS E VIGENTES.

8.4. Fui informado que a mora só poderá ser purgada em espécie ou por cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao SANTANDER ou a quem expressamente venha a ser indicado na intimação.

8.5. Efetuar o pagamento de eventual diferença remanescente da mora, se houver, em prestação vincenda.

8.6. ATENÇÃO! ESTOU CIENTE QUE EM CASO DE DEIXAR DE PURGAR A MORA, O OFICIAL CERTIFICARÁ O FATO E PROMOVERÁ A AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO SANTANDER.

Confira-se, aliás, o entendimento sumulado pelo C. STJ sobre o tema (Súmula 380):

A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação revisional de contrato de financiamento imobiliário – Decisão que deferiu a tutela de urgência para suspensão da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel – Afastamento – Juízo de verossimilhança não configurado – Agravada não nega o inadimplemento das parcelas e após notificada pelo Oficial de Registro de Imóveis para a purgação da mora deixou transcorrer o prazo – Incidência do art. 26 da Lei nº 9.514/97 – Ademais, a propositura de ação revisional e o depósito da quantia incontroversa não inibem a caracterização da mora (Súmula 380 do STJ) – Contrato bancário firmado livremente pelas partes – Questão de alta indagação que demanda necessária observância de

contraditório e ampla defesa, circunstância que não autoriza, nesse momento de cognição sumária, a concessão da tutela visada pela agravada – Decisão reformada - RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento nº. 2021515-86.2025.8.26.0000; Rel. Des. Marcelo Ielo Amaro; 16ª Câmara de Direito Privado; j. em 26.03.2025).

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. SUSPENSÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravado de instrumento contra decisão que indeferiu a tutela de urgência para suspender o processo de retomada de imóvel objeto de alienação fiduciária, com fundamento na confissão da mora e regularidade do procedimento extrajudicial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Verificar a presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, considerando as alegações de (i) bem de família, (ii) hipervulnerabilidade e (iii) prática abusiva no contrato. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Inexistência de probabilidade de direito e risco de dano irreparável, nos termos do art. 300 do CPC. 4. O contrato firmado nos termos da Lei nº 9.514/97, com inadimplência prolongada desde 2015, afasta a alegação de abuso contratual, e a utilização do imóvel como residência não impede a execução. 5. A propositura de ação revisional não exclui a caracterização da mora, nos termos da jurisprudência sumulada do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "1. A execução extrajudicial de imóvel dado em alienação fiduciária, mesmo se caracterizado como bem de família, é válida em caso de inadimplência. _____ Legislação e jurisprudência relevantes citadas: CPC, art. 300; Lei nº 9.514/97; Súmula 380 do STJ; TJSP, Agravo de Instrumento nº 3012046-33.2024.8.26.0000, Relatora Des. Corrêa Patiño, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 20/02/2025. (Agravado de Instrumento nº. 2296889-61.2024.8.26.0000; Rel. Des. Fernando Marcondes; 2ª Câmara de Direito Privado; j. em 10.03.2025).

Agravado de instrumento – ação ordinária de revisão contratual – Cédula de Crédito Bancário - pleito de tutela provisória de urgência para consignação judicial das parcelas com redução dos juros remuneratórios mensais, suspensão ou anulação da consolidação da propriedade do

imóvel dado em garantia, bem como obstar/excluir negativação nos órgãos de proteção do crédito – descabimento - ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito, nos termos do exigido pelo art. 300 do CPC – o ajuizamento da ação revisional, por si só, não tem o condão de afastar os efeitos da mora – Súmula 380 do STJ – impossibilidade de acolhimento, de plano, da alegação de excessiva onerosidade do contrato – apontamento restritivo admitido, caso caracterizado o inadimplemento - decisão mantida – recurso desprovido. (Agravado de Instrumento nº. 2250154-09.2020.8.26.0000; Rel. Des. Sergio Gomes; 37ª Câmara de Direito Privado; j. em 24.02.2021).

Portanto, tem-se que, por ora, não estão presentes os requisitos legais previstos no art. 300 do Código de Processo Civil, aptos a autorizar o deferimento da tutela antecipada, como requerido pelos agravantes, razão pela qual desmerece qualquer reparo a r. decisão agravada.

Saliente-se, por fim, que ainda que fosse autorizado o depósito judicial dos valores que a parte autora entende corretos, isso não se mostraria suficiente para purgar a mora ou alterar as conclusões aqui obtidas, notadamente porque a tutela antecipada foi indeferida, ante a ausência de seus requisitos, devendo prevalecer o contrato nos termos em que pactuado, pelo menos até o julgamento de mérito da ação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)