



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353068

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033527-10.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, é apelado RODOLFO TEKATSCZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 53665

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1033527-10.2023.8.26.0554

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

APELANTE(S): BANCO BRADESCO S.A.

APELADO(S): RODOLFO TEKATSCZ

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. Pretensão de consignação das parcelas em atraso. Procedência. Inconformismo do requerido. Não acolhimento. Banco se recusou a receber os valores devidos para purgação da mora. Possibilidade até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária, nos termos do art. 26-A, § 2º, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei 13.465/2017). Recusa injustificada da instituição financeira em receber o pagamento dentro do prazo legalmente estipulado. Consolidação da propriedade em favor do réu que se mostra irregular. Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO

BANCO BRADESCO S.A. interpõe recurso de apelação contra a r. sentença (fls. 429/431), que julgou procedente a ação de consignação em pagamento proposta por RODOLFO TEKATSCZ para *“reconhecer a purgação da mora, considerando satisfeitas as parcelas vencidas até a data do depósito (fls. 63/64), determinando o cancelamento da consolidação da propriedade do imóvel em favor do réu às expensas deste”*.

Reputa regular o procedimento realizado para a consolidação da propriedade do imóvel em seu favor. Aponta que o inadimplemento do autor é incontroverso e justifica o início do procedimento extrajudicial previsto na Lei 9.514/97. Aduz que o apelante deixou de purgar a mora no prazo de 15 dias do recebimento da notificação. Por fim defende, após a consolidação, não ser mais possível ao devedor purgar a mora e restabelecer o contrato, sendo

cabível apenas o pagamento da integralidade da dívida (fls. 436/441).

Contrarrazões (fls. 447/454).

É o relatório.

Cuida-se de ação na qual o autor pretende consignar as prestações em atraso do contrato de financiamento imobiliário.

Dos documentos apresentados, verifica-se que o demandante firmou, em 27/12/2010, com HSBC Bank Brasil S.A., instituição financeira posteriormente incorporada pelo requerido, "Instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento nas Normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com garantia do imóvel por alienação fiduciária" (contrato nº 826978-5, registrado sob os números 01/02, na matrícula 106.541), tendo por objeto unidade habitacional do condomínio edifício Patris Residencial, na Rua Vitória Régia, nº 741, apto 22.

O valor ajustado foi de R\$390.000,00, pago mediante uma parcela inicial de R\$80.000,00 e financiado o montante de R\$310.000,00 a ser quitado em 300 prestações mensais de R\$3.736,76 (fls. 30/51).

Em decorrência do atraso no pagamento de algumas parcelas, em 19/09/2023, o requerente foi notificado pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Santo André a quitar o débito no prazo de 15 dias, pena de consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor (fls. 17/21).

O apelado realizou transferência dos valores indicados na notificação em 03/11/2023 (fl. 29), cujo recebimento foi recusado pelo réu.

Ora, o art. 26-A, §2º, do mesmo diploma legal assegura ao devedor a possibilidade de pagar as parcelas da dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade.

E, no caso, embora o pagamento tenha sido

feito mais de 15 dias após a intimação (art. 26, §1º, da Lei 9.514/1997), ele ocorreu antes da averbação.

Desse modo, a recusa do banco em receber o pagamento mostra-se abusiva e a consolidação da propriedade do bem em seu favor é irregular.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO DE QUATRO PRESTAÇÕES. TENTATIVA DOS AUTORES DE PURGAR A MORA. AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO CREDOR NÃO COMPROVADA. POSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS DA DÍVIDA VENCIDAS E AS DESPESAS INCIDENTES. INTELIGÊNCIA DO ART. 26-A, § 2º, DA LEI Nº 9.514/1997, COM AS ALTERAÇÕES DA REDAÇÃO INCLUÍDA PELA LEI Nº 13.465/2017. POSSIBILIDADE. RECURSO DO BANCO-RÉU DESPROVIDO. No caso concreto, autoriza-se a quitação do valor devido pelos autores até a efetiva consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, ressaltando que, após a intimação incontroversa, para romper a mora, o Banco-réu não comprovou nos autos da existência de protocolo de consolidação da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, de modo que não se operou a consolidação da propriedade ao credor fiduciário do imóvel ora em debate, sendo que tal possibilidade foi obstada pela concessão de tutela nestes autos, a qual foi confirmada em segunda instância por meio de agravo de instrumento. APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS

ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO DOS AUTORES PROVIDO. Merece provimento o recurso dos autores com relação a inversão do ônus da sucumbência. Na espécie, o Banco-réu, ao dificultar o pagamento dos valores da prestação do financiamento, deu causa ao ajuizamento da ação, razão pela qual deve arcar com o pagamento integral dos honorários advocatícios. (TJSP; Apelação Cível 1062416-78.2023.8.26.0002; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024)

Por conseguinte, era mesmo de rigor a procedência da demanda.

Diante do trabalho adicional realizado em segundo grau, a verba honorária é majorada para o equivalente a 15% sobre o valor atribuído à causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator