



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000359135

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001786-05.2021.8.26.0268, da Comarca de Itapeverica da Serra, em que é apelante SALGUEIRO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS E GESTÃO DE EMPRESAS LTDA, é apelado TOBRAS DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA..

ACORDAM, em 27ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto 6383

Apelação 1001786-05.2021.8.26.0268

Apelante: SALGUEIRO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E GESTÃO DE EMPRESAS LTDA

Apelada: TOBRAS DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA.

Origem: Itapecerica da Serra – 1ª Vara Cível

MM. Juiz: Vinicius Peretti Giongo

APELAÇÃO – Alienação fiduciária de imóvel. Ação indenizatória proposta pela devedora fiduciante.

Respeitável sentença de improcedência.

Apela a autora sustentando que efetuou o pagamento integral da dívida, com último pagamento antes da consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia, incorrendo a ré em enriquecimento ilícito.

Controvérsia em relação aos últimos supostos pagamentos, tendo sido esclarecida por resposta da instituição financeira, e ex funcionário da autora, que o mencionado depósito destinava ao pagamento de combustíveis e não para quitação do contrato com alienação fiduciária.

Procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia que seguiu sem irregularidades, tendo sido iniciado após três meses da inadimplência; houve mudança de endereço da devedora/autora sem comunicação prévia à credora/ré; prazo para purgação da mora que se esvaiu após seis meses dos alegados pagamentos antecipados; ausência de manifestação da autora nesse período quanto às providências para a extinção do domínio fiduciário resolúvel a seu favor.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra respeitável sentença proferida em ação indenizatória proposta por SALGUEIRO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E GESTÃO DE EMPRESAS LTDA contra TOBRAS DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA.

A ação foi julgada improcedente (p. 243/243).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apela a autora (p. 246/261) sustentando que comprovou o pagamento integral e antecipado do quanto assumido (R\$633.529,25), tendo o último pagamento sido efetuado em 16 de junho de 2016, anteriormente à data da consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia, acarretando enriquecimento ilícito da requerida. Pretende a condenação da requerida em valor correspondente ao da avaliação atual do imóvel dado em garantia, ou a devolução dos valores pagos.

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 282/285) ressaltando que a autora, sem prestar qualquer esclarecimento à ré, interrompeu os pagamentos das parcelas restantes, mudou de endereço sem comunicar a credora, o que justificou o início dos procedimentos previstos na Lei 9.514/97 para alienação do imóvel dado em garantia.

Recurso tempestivo e preparado (p. 262/263 e 293/294).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

As partes firmaram, em 22 de setembro de 2015, "Contrato de Assunção, Confissão de Dívida e Outras Avenças" (p. 97-103), bem como "Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças" (p. 17/24), no valor de R\$569.980,69, no qual a autora se obrigou ao pagamento de entrada de R\$100.000,00, mais 25 parcelas iguais e consecutivas de R\$21.341,17, com vencimento da primeira parcela em outubro/2015, totalizando R\$633.529,25.

Foi dado em alienação fiduciária o imóvel de matrícula 91.945 do Cartório de Imóveis e Anexos de Itapeverica da Serra – SP, avaliado em R\$600.000,00.

Sustenta a autora que quitou a dívida antecipadamente com o último pagamento efetuado em 16 de junho de 2016, sem que a ré providenciasse a baixa do gravame do imóvel dado em garantia, alienando-o a terceiro.

Requeru a condenação da ré ao pagamento de indenização correspondente ao valor de mercado do imóvel ou devolução do valor pago.

Juntou a autora comprovantes de pagamento das 9 primeiras parcelas de R\$21.341,17 que totalizaram R\$192.070,53 (p. 25/27), o que restou incontroverso.

Os pagamentos controvertidos são referentes aos quatro (04) comprovantes apresentados pela autora (p. 28), em favor da ré “cliente Tobras”, todos apontados com identificação do CPF 205.134.238-50 de Antonio Alberto Salgueiro, que totalizaram R\$ 341.458,72:

- (a) R\$ 65.320,00, em 10/06/2016 (p. 184);
- (b) R\$ 174.800,00, em 13/06/2016 (. 183);
- (c) R\$ 65.320,00, em 14/06/2016 (p. 185);
- (d) R\$ 36.018,72, em 16/06/2016 (p. 186).

Somando-se estes quatro pagamentos, mais os R\$100.000,00 pagos como entrada do negócio, totalizou R\$633.529,25, correspondente ao valor do contrato com os acréscimos de juros.

Acontece que em contestação, a ré apresenta outros comprovantes de pagamentos, efetuados por outro "CPF", guardando relação com outra empresa (Advance Postos e Serviço Ltda - EPP), dos quais as datas, valores e até horários dos depósitos coincidem (páginas 128 ou 184; 136 ou 183; 151 ou 185; 156 ou 186), apresentando, inclusive, notas fiscais e e-mails correspondentes a cada um desses pagamentos (p. 125/162).

Ainda em contestação, a ré sustenta que as cópias dos supostos comprovantes apresentados na página 28 são exatamente iguais aos comprovantes originais enviados à Tobras Distribuidora de Combustíveis Ltda pela empresa terceira Advance Posto e Serviços Ltda., por ocasião da compra e venda de combustíveis entre as empresas, e que possuem os mesmos dados constantes dos comprovantes originais enviados pela Advance Posto e Serviços Ltda à ré; as datas e horários dos depósitos são iguais; os números dos depósitos são os mesmos; assim como os números de autenticações das transações e os números do operador, sendo que a única diferença é o número do depositante: enquanto nos comprovantes originais enviados à ré consta que os valores foram depositados pelo número 03.291.472/0001-39 (CNPJ da Advance Posto e Serviços Ltda), nas cópias dos supostos comprovantes apresentados na página 28 aparece como depositante o número 205.134.238-50, que corresponde ao "CPF" do Antonio Alberto Salgueiro (sócio da autora).

Como a ré não reconheceu os comprovantes de pagamentos apresentados pela autora, foi determinado pelo MM. Juiz que se oficiasse o Banco Bradesco para que a instituição financeira identificasse o "CPF/CNPJ" responsável pelos pagamentos (p. 197/198).

Em resposta, a instituição financeira informou que não havia localizado a conta 91168-54, da agência 0240, Banco Bradesco (p. 213).

Então, foi determinada pelo juízo a expedição de ofício para a instituição financeira "HSBC" (p. 214).

Em resposta, este banco informou, detalhadamente, **que os depósitos em referência foram efetuados por outro CPF: 337.122.618-29 de titularidade de RODRIGO LEOTHERIO MORAES (p. 221-222).**

Sobre o "CPF" diverso, disse a autora que Rodrigo Leotherio Moraes prestou serviços para o posto de gasolina durante alguns anos e apresentou declaração de próprio punho afirmando que realizou vários depósitos em dinheiro a pedido de Antônio Alberto Salgueiro, identificados no nome dele e "CPF" 205.134.238-50, para quem prestava serviços no ano de 2016, para pagamentos de combustíveis (p. 236).

Portanto, além de a autora não pretender ouvir em juízo, sob o crivo do contraditório, o depositante Rodrigo, pois se restringiu a exibir declaração que teria sido do próprio punho dele, consta do documento que os pagamentos foram destinados ao pagamento de compra de combustíveis.

Aliás, se a finalidade era mesmo a quitação da alienação fiduciária, os simples depósitos de valores significativos sem especificação da finalidade a conclusão é que o autor pagou mal e por sabedoria popular, "quem paga mal paga duas vezes".

Assim, da análise dos documentos e versões das partes, conclui-se que os valores depositados não se destinaram à quitação antecipada do débito referente ao Contrato de Assunção, Confissão de Dívida e Outras Avenças, conforme narrou a autora, mas sim, para pagamento de combustíveis, conforme declaração do depositante e notas fiscais apresentadas pela ré.

Como bem destacado pelo MM. Juiz (p. 242):

“Assim, era de se esperar que ao se desviar do quanto estipulado no contrato de assunção de dívida, a parte autora estabelecesse alguma forma de contato e obtivesse a anuência prévia da parte ré. Entretanto, prova alguma deste contato ou autorização para pagamento em termos diversos do pactuado veio aos autos.

Pelo contrário, a prova produzida indica que ao não constatar o pagamento da décima parcela, a parte ré tentou contato com a parte autora, que, no entanto, não lhe deu qualquer retorno (fls. 105/106).

A parte ré ainda tentou novo contato com a parte autora no mês de agosto de 2016. A mensagem foi visualizada pelo destinatário, mas este não deu qualquer resposta ao remetente.

O procedimento extrajudicial para consolidação da propriedade fiduciária só foi deflagrado outros três meses depois, em novembro de 2016, e no âmbito deste, as tentativas de intimação do devedor, uma no endereço da holding (fls. 109) e outra no endereço pessoal de seu titular (fls. 112), restaram infrutíferas em razão da mudança do destinatário para local desconhecido.

Verifica-se que a parte autora, para além de não dar retorno ao seu credor, alterou seu endereço sem comunicá-lo, posturas que

não são congruentes com alguém que busca a quitação antecipada de dívida e com a boa-fé objetiva.

Prosseguindo, o prazo para purgação da mora só se esvaiu em 26/02/2017 (fls. 114), mais de seis meses após os alegados pagamentos antecipados, período mais do que suficiente para a parte autora esclarecer qualquer desencontro com a parte ré, e que também revela que esta não agiu de forma açodada para artificialmente consolidar a propriedade do bem dado em garantia em seu domínio.

Outrossim, chama a atenção o fato de, embora quitando a totalidade do débito, a parte autora não ter adotado providências para a extinção do domínio fiduciário resolúvel.”

Portanto, não tendo a autora se desincumbido do ônus de imputar os pagamentos ao contrato com alienação fiduciária (artigo 373, I, do Código de Processo Civil), a conclusão é no sentido de que a respeitável sentença deu adequada solução ao litígio.

Neste contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários sucumbenciais de 10% para doze por cento (12%), com base no artigo 85 § 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator