



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385933

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087077-42.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALEXANDRE SILVA DE BEM (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, prejudicado o Agravo Interno. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente), JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA E JOSÉ WILSON GONÇALVES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2087077-42.2025.8.26.0000

Agravante: Alexandre Silva de Bem

Agravado: Itaú Unibanco S.A.

Juiz de Direito: José Luiz de Jesus Vieira

Comarca: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Penha de França

Voto nº 18.102

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação desconstitutiva de mora cumulada com revisional de contrato bancário – Insurgência contra decisão que indeferiu a tutela provisória requerida pela parte autora – Irresignação do autor – Pretensão que visa obstar eventual ato expropriatório do imóvel – Requerimento de desconstituição de mora, em razão da alegada existência de encargos abusivos no contrato – A simples propositura de ação revisional, por si só, não afasta os efeitos da mora (Súmula nº 380 do STJ) – Ausência da probabilidade do direito alegado – Análise da avença, ademais, que deve se dar sob o crivo do contraditório – Decisão mantida – Recurso desprovido – Prejudicada a análise do agravo interno.

Trata-se de agravo de instrumento tempestivo e isento de preparo (fls. 172/173 dos autos de origem), interposto em face da decisão de fls. 172/173, proferida nos autos nº 1001723-48.2025.8.26.0006, que indeferiu a tutela de urgência, nos seguintes termos:

“(…) 3 _ Não vislumbro fumaça do bom direito na tese de juros de financiamento imobiliário em suposto desacordo com "taxas médias de mercado usualmente praticadas", tampouco a mera alegação de que não lhe foi dada a oportunidade de purgar a mora, por quem alega que sequer tem dinheiro para pagar as custas iniciais do processo e precisa de assistência judiciária gratuita, que dirá quitar o débito do financiamento, além do que "A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da morado autor" (Súmula 380 do STJ).

Posto isto, INDEFIRO a tutela de urgência pleiteada. (...)”

Aduz o agravante, em síntese, que celebrou um contrato de compra e

venda de imóvel com a agravada, no valor de R\$ 283.155,00, com pacto adjeto de alienação fiduciária, a ser pago em 360 parcelas, com valor inicial de R\$ 2.467,67. Assevera a existência de taxas em desacordo com as praticadas pelo mercado e que não houve oportunidade de purgação da mora. Destaca a imprescindibilidade do efeito suspensivo, com fulcro no art. 300, do CPC. Ressalta que a probabilidade do direito reside nas taxas e tarifas abusivas, bem como no fato de que não foi intimado pessoalmente para purgar a mora. Acrescenta que *“está em processo de separação, ao qual teve despesas extras quanto aos cuidados com seus filhos: Elisa de 7 anos, Bryan de apenas 2 anos e 7 meses, o que tem impõe a necessidade de residir em seu imóvel que serve de teto, tanto para Agravante quanto para os menores, uma vez que há uma discussão de guarda e que poderá ser dada permanentemente ao Agravante.”* (fl. 10). Observa que, em atenção à boa-fé processual, ajuizou a demanda antes da consolidação da propriedade. Nesses termos, requer que sejam suspensos os atos expropriatórios e que seja deferida o depósito das parcelas vincendas, *“recalculadas e depositadas em juízo conforme o valor considerado justo pelos agravantes ou que haja o refinanciamento com base nos valores corretos a serem decididos em juízo.”* (fl. 11), alegando que o réu se recusou a receber de forma administrativa. Por fim, ressalta a possibilidade da purgação da mora com saldo do FGTS, o qual já se encontra desbloqueado para saque. Propugna, nesses termos, pela atribuição de efeito suspensivo e requer, no mérito, a suspensão dos atos expropriatórios em caráter liminar.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo (fls. 210/212).

Irresignado, o agravante interpôs agravo interno (fls. 216/230).

Intimado, o agravado apresentou contrarrazões (fls. 286/298).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de *“ação desconstitutiva da mora cumulada com anulatória de eventual consolidação da propriedade, revisional de contrato e obrigação de fazer”* ajuizada por Alexandre Silva de Bem em face de Itaú Unibanco S.A., em que o autor assevera que firmou em 06/09/2016 um contrato de financiamento imobiliário, no valor de R\$ 283.155,00, a ser pago em 360 parcelas mensais de R\$ 2.467,67, com pacto adjeto de alienação fiduciária, em relação ao

imóvel registrado sob a matrícula nº 165.896. Assevera que a pretensão é corrigir desequilíbrios na relação contratual e principalmente desconstituir a mora na qual incorre.

Com relação às abusividades do contrato, aduz que o valor correto a ser cobrado seria R\$ 2.294,07, considerando que a taxa de juros inicialmente avençada era de 7,79% à época da contratação. Destaca a ilegalidade da tarifa de avaliação e da taxa de administração. Outrossim, assevera a venda casada do seguro prestamista.

Forte nessas premissas, aduz que *“ante a cobrança abusiva de encargos ilegais, taxas indevidas e juros compostos não contratados, resta evidente a descaracterização da mora por parte da autora, haja vista que tais exigências abusivas afastam a eficácia jurídica do valor cobrado.”* (fl. 21 dos autos de origem). Nesses termos, verbera a impossibilidade da prática de atos expropriatórios e de eventual consolidação da propriedade.

Outrossim, destaca a *“nulidade de eventual intimação”* (fl. 25) da consolidação da propriedade e demais atos expropriatórios e a necessidade de anulação de *“eventual intimação para purgar a mora”* (fl. 27). Ressalta, nesse contexto, que o devedor deverá ser intimado pessoalmente para efetuar o pagamento das parcelas vencidas, observando que até a distribuição da inicial não foi intimado. Propugna pela consignação do valor incontroverso, com depósito de seu saldo do FGTS.

Nesses termos, requer a concessão da tutela de urgência para suspensão de quaisquer atos expropriatórios. No mérito, propugna pelo reconhecimento da abusividade na cobrança dos encargos apontados e a revisão contratual.

Após a emenda da inicial (fls. 123/130 dos autos de origem), sobreveio a r. decisão agravada (fls. 172/173), nos termos já relatados.

Malgrado considerados os argumentos do agravante, reputo que o recurso não comporta provimento, restando prejudicado a análise do agravo interno.

Com efeito, *ex vi* do que preceitua o art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil, a concessão de tutela provisória de urgência requer a apresentação de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e o risco de dano grave

ou de difícil reparação, sobretudo à luz da cognição não exauriente que norteia questões deste jaez (cf. BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Direito e processo: influência do direito material sobre o processo*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2011, p. 165; e NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 430-431).

In casu, o agravante pretende a desconstituição da mora e a suspensão de quaisquer atos expropriatórios com relação ao imóvel em que reside com seus filhos.

Inobstante, não se vislumbra a probabilidade do direito da parte agravante, pois a propositura de ação revisional de contrato bancário, por si só, não é apta a elidir os efeitos da mora, na forma do entendimento da súmula nº 380 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (“*A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor*”).

Ademais, a discussão acerca da legalidade dos juros e taxas cobradas é questão de alta indagação, que requer o contraditório e a ampla defesa, afastando, pois, o essencial requisito do *fumus boni iuris*.

Sobreleva acrescentar que o autor sequer foi intimado da constituição da mora e fundamenta sua pretensão em “*eventual intimação*” (fls. 25 e 27 dos autos de origem) a ser feita pela instituição financeira.

Nesse contexto, *inter alia*, o agravante aduz, no agravo interno, que não foi intimado nos moldes do art. 26, §1º, da Lei 9.514/97, fato não analisado na decisão monocrática, constituindo em vício que acarreta a nulidade da consolidação da propriedade.

Não obstante, não houve qualquer consolidação da propriedade e não há notícias do início de qualquer ato expropriatório. Ainda que houvesse, conforme retromencionado, a ação revisional não seria capaz de ilidir os efeitos da mora.

Sob outro vértice, não se olvida da função social da moradia, conforme aventado pelo agravante. Contudo, na hipótese incide as regras da Lei nº 9.514/97, de forma que referido argumento não pode se constituir como fundamento a legitimar a inadimplência do agravante.

Ademais, conforme fundamentado na decisão de fls. 210/212, é incabível pretensão de descaracterização da mora com depósito somente do quanto o

agravante entende devido, porquanto o “*depósito do valor incontroverso com seu saldo do FGTS*” (fl. 31 dos autos de origem) não tem o condão de regularizar a inadimplência do agravante.

Forte nessas premissas, embora evidente a necessidade de apuração das alegações, não é possível concluir, por ora, pela presença de probabilidade do direito. As matérias alegadas necessitam de decisão ao término da fase instrutória, sem possibilitar a antecipação pretendida, por não ter sido demonstrada a presença do *fumus boni juris*.

Corroboram a conclusão ora adotada outros julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consoante ora se depreende:

“Ação revisional - Contrato bancário – Indeferimento do pedido de tutela de urgência para que o banco agravado fosse impedido de incluir os dados da autora em cadastros de inadimplentes, bem como para que fosse autorizada a consignação judicial das parcelas vencidas e vincendas do financiamento, com afastamento da mora, além da manutenção da agravante na posse do veículo dado em garantia - Probabilidade do direito invocado não demonstrada, na forma do art. 300 do CPC - Agravo de Instrumento não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2027335-57.2023.8.26.0000; Relator (a): Gil Coelho; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação revisional de contratos bancários - Indeferimento do pedido de tutela de urgência para que o réu se abstenha de lançar o nome da empresa em cadastro de inadimplentes e impedir protesto do título - Admissibilidade - Ausente prova de supostas abusividade da taxa de juros cobrada, capitalização diária de juros e ilegalidade da cobrança de taxas - Necessidade de maior aprofundamento da questão durante a fase instrutória do feito originário, dentro do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa - Cláusulas contratuais que remanescem incólumes, até que sejam eventualmente revisadas pelo Poder Judiciário - Aplicação

do princípio "pacta sunt servanda" - Não paga a totalidade das parcelas contratadas, não há como restringir o credor no exercício regular de seu direito de realizar apontamento por inadimplência para compelir o devedor ao pagamento da avença - Obrigatoriedade do pagamento das parcelas de acordo com a avença celebrada - Recurso não provido" (TJSP; Agravo de Instrumento 2267533-89.2022.8.26.0000; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022).

“CONTRATO BANCÁRIO. Financiamento de veículo. Revisional. Pedido de liminar para consignação de parcelas em juízo, impedir a inscrição do nome da autora nos cadastros de inadimplentes e manutenção na posse do bem financiado. Inadmissibilidade. Probabilidade do direito ausente, nesta fase de cognição sumária. Tutela Indeferida. Recurso não provido. (AI nº2010885-44.2020.8.26.0000, 11ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilberto dos Santos, j. 2002-2020).

Por derradeiro, deve-se observar que o artigo 330, §3º, do Código de Processo Civil dispõe que “*o valor incontroverso deverá continuar a ser pago no tempo e modo contratados*” (art. 330, § 3º, CPC), o que afasta, por ora, a possibilidade de consignação em juízo com suspensão dos efeitos da mora.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso e **julgo prejudicado o agravo interno nº 2087077-42.2025.8.26.0000/50000**.

MARCO FÁBIO MORSELLO

Relator