



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000423966

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2321879-19.2024.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante DALLA ROSA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA., é agravado COOPERATIVA DE CREDITO CREDSAOPAULO - SICOOB CREDSAOPAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.404

Agravo de Instrumento nº 2321879-19.2024.8.26.0000

Comarca: Taubaté – 2ª Vara Cível

Agravante: Dalla Rosa Indústria e Comércio de Madeiras Ltda.

Agravada: Cooperativa de Crédito Credsaopaulo – Sicoob Credsaopaulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Alienação fiduciária de imóvel – Ação anulatória de consolidação de propriedade – Notificação extrajudicial enviada pela ré informando débito de R\$ 514.427,63 – Valor da causa que deve corresponder a essa quantia, que equivale ao benefício econômico pretendido pela autora – Decisão que havia corrigido de ofício o valor da causa que deve ser alterada – Parcelamento das custas iniciais – Descabimento – Valor de R\$ 5.144,27 que não é exagerado, o que se analisa considerando-se os valores envolvidos nas negociações entre as partes – Decisão alterada em parte – Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 129/130 (numeração dos autos da origem), que indeferiu o parcelamento da taxa judiciária e corrigiu de ofício o valor da causa para o valor do contrato firmado entre as partes.

Sustenta a agravante que: (a) no dia 30/6/2023 realizou a amortização de R\$ 1.150.000,00 de um empréstimo que havia feito com a agravada, por meio de dação em pagamento do apartamento nº 1.201 da Avenida Itália, nº 1.000, Bosque Flamboyant, Taubaté – SP, o que foi suficiente para quitar a obrigação devida pela cédula de crédito bancário de nº 173970, de R\$ 171.843,17, e para amortizar a obrigação decorrente da cédula de crédito bancário de nº 74560, de R\$ 3.054.597,35; (b) considerando que em 30/6/2020 o débito era de R\$ 1.898.013,70 e a dação em pagamento foi no valor de R\$ 1.150.000,00, restou como devida a importância de R\$ 748.013,70; (c) após a concretização da dação em

pagamento, acabou atrasando o pagamento de algumas parcelas, as quais pretende quitar, mas foi surpreendida em 22/3/2024 com notificação do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté – SP, informando sobre a consolidação da propriedade localizada na Rua Luiz Tuan, nº 185, Jardim Julieta, Taubaté – SP, pelo débito atualizado no valor de R\$ 514.427,63; (d) a agravada não lhe comunicou acerca do atraso para que pudesse solucionar a mora de forma menos gravosa, e, ademais, o imóvel cuja propriedade foi consolidada em nome da agravada é sede da empresa familiar de nome Serraria Paubrasil Ltda. e também dela, agravante, empregando por volta de 50 funcionários; (e) o imóvel em questão fora avaliado em R\$ 9.408.809,12 em 7/1/2020, momento anterior à pandemia da Covid-19, e atualmente está valendo mais de 10 milhões de reais; (f) a agravada está se utilizando de um patrimônio de mais de dez milhões de reais para saldar dívida de R\$ 514.427,63; (g) como substituição do imóvel litigioso, oferece outro, avaliado por três imobiliárias pelo valor médio de R\$ 2.000.000,00, o que é suficiente para garantir o débito existente; (h) será dado início ao leilão para venda do imóvel em 23/10/2024, sendo certo que na primeira praça o imóvel será levado à venda pelo valor de R\$ 13.770.261,13 e na segunda por R\$ 1.024.532,46; (i) ao propor a ação na qual a decisão agravada foi proferida, deu como valor da causa a quantia de R\$ 514.427,63, que corresponde ao valor cobrado pela recorrida em sua notificação extrajudicial e, portanto, o valor do débito existente e a quantia a ser obtida com a medida administrativa de consolidação de propriedade; (j) por se cuidar de valor elevado, requereu o parcelamento das custas em quatro vezes e comprovou nos autos o recolhimento da primeira parcela, nos termos do art. 98, § 6º, do CPC, mas o magistrado entendeu equivocadamente que não deveria conceder o parcelamento das custas iniciais e que deveria corrigir de ofício o valor da causa para o do contrato entabulado entre as partes, no montante de R\$ 3.054.597,35, apontando que o montante correto a ser recolhido a título de custas iniciais é R\$ 43.889,86; (k) seu objetivo é apenas a anulação da consolidação de propriedade realizada pela agravada, cujo proveito econômico a ser obtido é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

de R\$ 514.427,63, o que se coaduna com o disposto no art. 292, I, do CPC; (l) o parcelamento das custas iniciais é direito garantido pelo Código de Processo Civil, em atenção ao princípio do acesso à justiça garantido pelo art. 5º, XXXV, da Constituição Federal; (m) o julgado usado como parâmetro pelo magistrado advém de ação de obrigação de fazer cumulada com nulidade de consolidação da propriedade do imóvel, ou seja, com pedido cumulativo, o que permite o uso do art. 292, VI, do CPC; (n) no caso em análise não se discutem cláusulas contratuais.

Requer seja concedido efeito suspensivo ao recurso, a fim de que seja suspenso o leilão, pois o imóvel litigioso está em vias de ser leilado, com data prevista para 23/10/2024.

Pela decisão de fls. 35/37, foi indeferido efeito suspensivo ao recurso, que veio à conclusão do relator depois da data fixada para o primeiro leilão.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

Este o relatório.

Constou da decisão agravada o seguinte:

“Vistos.

I – Inicialmente, observo que a presente demanda foi distribuída direcionada a este Juízo em razão de repetição de ação com o processo nº 1005364-64.2024.8.26.0625, que tramitou neste Juízo, tendo sido extinto em razão da inércia da parte autora quando intimada para recolher as custas iniciais.

II – No mais, trata-se de ação anulatória de consolidação de propriedade, cujo valor atribuído à ação deve corresponder ao contrato firmado entre as partes.

Nesse sentido:

"- Alienação fiduciária - Bem imóvel – Ação de obrigação de fazer e de nulidade da consolidação da propriedade do imóvel - Valor da causa é o do contrato em discussão - Intimação prévia dos devedores para purgar a mora - Consolidação do credor, regularmente, na propriedade do imóvel – Ausência, porém, de prova da intimação prévia dos autores das datas dos leilões extrajudiciais – Nulidade dos leilões – Pedidos parcialmente procedentes - Pedido reconvenicional improcedente - Apelo parcialmente provido". (TJ-SP - AC: 10084663220168260704 SP 1008466-32.2016.8.26.0704, Relator: Sílvia Rocha, Data de Julgamento: 28/09/2020, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/09/2020).

Em razão do exposto, nos termos do art. 292, II, §3º, CPC, corrijo de ofício o valor atribuído à causa para R\$ 3.054.597,35 (fl. 3), cuja alteração cadastral já foi providenciada.

III – Anotado isto, passo a apreciar o pedido de parcelamento da taxa judiciária, o qual não comporta acolhimento.

Isso porque, não há nos autos efetiva comprovação de que a parte autora não possui condições financeiras para efetuar o recolhimento da taxa judiciária.

O parcelamento previsto pelo artigo 98 do CPC trata-se de benefício extraordinariamente concedido, o qual depende de efetiva comprovação de insuficiência de recursos.

Desta forma, INDEFIRO o pedido apresentado e CONCEDO à parte autora o prazo de 15 dias para que recolha a complementação da taxa judiciária devida, no importe de R\$ 43.889,86, bem como a taxa postal necessária para a citação da parte adversa, no importe de R\$ 32,75, sob pena de cancelamento da distribuição (art. 290 do CPC).

IV – Sem prejuízo, no mesmo prazo deverá a parte autora acostar aos autos: a) o contrato nº 74.560 firmado entre as partes (fl. 3); b) a matrícula atualizada registrada sob o nº 31.933 junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Com o atendimento, tornem os autos conclusos com urgência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Intime-se."

Como se vê dos autos da origem, a agravante ajuizou contra a agravada ação anulatória de consolidação de propriedade, posto que as partes formalizaram empréstimo de R\$ 3.054.597,35, a ser pago em 60 parcelas a partir de março de 2020. Em 30/6/2023, a autora realizou amortização de R\$ 1.150.000,00, por meio de dação em pagamento de um imóvel, a qual, segundo ela, foi suficiente para quitar a obrigação da cédula de crédito bancária de nº 173970, no valor de R\$ 171.843,17, e para amortizar a obrigação da cédula de crédito bancária nº 74560, de R\$ 3.054.597,35, de modo que, quanto a esta, restou um saldo de R\$ 748.013,70.

Dizia a autora que, por conta de entraves financeiros, acabou atrasando o pagamento de algumas parcelas, tendo sido surpreendida por notificação extrajudicial informando sobre a consolidação da propriedade de determinado imóvel, em razão do débito atualizado de R\$ 514.427,63.

Discutindo sobre a regularidade do procedimento feito pela ré, a autora deu à causa o mesmo valor da dívida, o de R\$ 514.427,63, pedindo, na petição inicial, o parcelamento das custas iniciais.

E tem razão a autora quanto ao primeiro ponto.

Na ação proposta, a autora visa à anulação do procedimento de consolidação da propriedade por conta de dívida que a parte adversa apurou em R\$ 514.427,63, como se vê da notificação de fls. 37 e do cálculo de fls. 38, que a acompanha (numeração da origem).

Se é assim, esse é o benefício econômico pretendido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pela autora, que, se pretendesse colocar um fim ao procedimento extrajudicial realizado pela agravada, poderia pagar a quantia que essa reputa devida, isto é, os já referidos R\$ 514.427,63. Esse é o valor que corretamente a autora deu à causa e que deve ser mantido.

Quanto às custas iniciais, levando-se em conta que 1% do valor acima corresponde a R\$ 5.144,27, não se vislumbra razão para seu parcelamento, já que tal montante não é exacerbado, o que se analisa considerando-se os valores envolvidos nas negociações entre as partes.

Dessa forma, a decisão fica alterada em parte, nos termos acima dispostos.

Por tais razões, meu voto dá parcial provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Desembargador