



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428277

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033245-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SHIRLEI APARECIDA NÓBREGA DOS SANTOS SILVA e JOTAIR DE OLIVEIRA MARTINS DA SILVA, é agravado COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 10308

Agravo de Instrumento Nº: 2033245-94.2025.8.26.0000

Agravante: Shirlei Aparecida Nóbrega dos Santos Silva e Jotair de Oliveira Martins da Silva

Agravado: Companhia Hipotecária Piratini - Chp

Interessado: Vert Companhia Securitizadora

Juiz de Direito: José Luiz de Jesus Vieira

Agravo de Instrumento. Ação Revisional. Financiamento Imobiliário. Tutela de urgência. Ausência de requisitos. Agravante que pleiteia pagamento em valor menor, com efeito liberatório. Impossibilidade. O depósito de valor inferior ao pactuado não tem o efeito de elidir a mora. Súmula 380 do STJ. Decisão mantida. Provimento negado.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra decisão de fls. 146, proferida em ação revisional de financiamento imobiliário, na qual afirma a recorrente gastos inesperados com a filha diagnosticada com Transtorno do Espectro Autista (TEA), entendendo abusivas as cobranças e juros aplicados em razão do contrato.

Entendeu o juízo *a quo* por indeferir a tutela pleiteada, aplicando o entendimento firmado no Verbete nº 380 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: “*A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor*”, mantendo o saldo devedor contratado.

Pleiteia a liminar para suspender a cobrança do valor atual das parcelas e determinar que os pagamentos sejam realizados conforme os cálculos apresentados. Defende a presença dos requisitos, a probabilidade de direito em razão das cobranças abusivas e juros excessivos no contrato de financiamento imobiliário, o perigo de dano no risco de inadimplência, o qual pode prejudicar o direito de propriedade, moradia e as necessidades de cuidados para a filha.

Ao fim, requer expressamente a suspensão

de qualquer procedimento extrajudicial que possa resultar na alienação do imóvel em leilão ou em atos expropriatórios.

Recurso bem processado.

Contrarrazões à fls. 85/96. Apresentado pela pessoa jurídica Vert Companhia Securitizadora, a qual figura no polo passivo do processo em primeira instância, tendo apresentado contestação de fls. 153/172.

É o relatório.

Anote-se Vert Companhia Securitizadora como agravada.

Não logrou o Agravante comprovar a presença dos requisitos expressos no art. 300, do CPC, para, liminarmente, reduzir o valor da parcela do financiamento.

Não foram suficientemente indicadas as razões pelas quais obtida a taxa média de juros Bacen em 0,71% a.m., cinquenta por cento inferior à taxa contratada (1,40% a.m.), os parâmetros indicados à fls. 33 demandam contraditório, exercido em ampla cognição probatória.

Não foram juntados comprovantes de novas despesas em razão do diagnóstico da infante, o qual, acrescente-se, é conhecido a pelo menos um ano, conforme declaração médica de fls. 21.

Também não há indícios de inadimplemento do Agravante ou de medidas extrajudiciais para alienação do imóvel, mostrando-se inviável a concessão de liminar sobre presunção do não pagamento integral das parcelas, o que representaria incentivo ao não cumprimento do contrato.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO –
TUTELA PROVISÓRIA – Ação revisional
(contrato de financiamento de imóvel com
garantia fiduciária) – Tutela provisória
indeferida para impedir a negativação do
nome **dos autores e a execução**

extrajudicial da garantia – Alegação de abusividade de cláusulas contratuais, com previsão de incidência de juros capitalizados – Probabilidade do direito alegado não demonstrada (art. 300 do NCPC) – De acordo com firme jurisprudência do STJ, a simples discussão judicial da dívida não é suficiente para obstar a negativação do devedor nos bancos de dados de inadimplentes – Impossibilidade de assegurar a manutenção na posse do imóvel financiado, porque em caso de inadimplemento, não há como impedir o credor de buscar a satisfação de seu crédito – Inversão do ônus da prova que não projeta efeitos em análise de tutela provisória – Decisão mantida – Recurso negado. Depósito da quantia incontroversa, por conta e risco dos autores, sem efeito liberatório da mora – Possibilidade (art. 330, § 3º, do NCPC) – Decisão reformada – Recurso provido. Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2038951-05.2018.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2018; Data de Registro: 09/05/2018) (g.n.)

Revisional de contrato de financiamento garantido por hipoteca por suposta onerosidade excessiva, cumulada com

consignação em pagamento. **Agravante que pleiteia pagamento em valor menor, com efeito liberatório. Impossibilidade. O depósito de valor inferior ao pactuado não tem o efeito de elidir a mora. Súmula 380 do STJ.** Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 0165124-21.2012.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2013; Data de Registro: 01/03/2013) (g.n.)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO
ao recurso.

Por fim, dou por prequestionados os
dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator