



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000440378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1093936-53.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RRO SERVIÇOS EM COBRANÇA EIRELI, são apelados CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS e PASCHOALOTTO SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

ACORDAM, em 29ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

SILVIA ROCHA
RELATORA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado
Apelação nº 1093936-53.2023.8.26.0100
17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
Apelante: RRO Serviços em Cobrança Ltda.
Apeladas: Caixa Consórcios S.A Administradora de Consórcio e Paschoalotto
Serviços Financeiros
Juiz de 1ª Instância: Vinícius Maia Viana dos Reis
Voto nº 38401.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. 1. Apelação interposta pela autora, pretendendo o cancelamento da consolidação da propriedade fiduciária. 2. Contrato de venda e compra com financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária. Há comprovação de que houve acordo entre a autora e a credora fiduciária, para quitação das parcelas vencidas e geradoras do débito, bem como que houve pagamento das parcelas do acordo. A concordância da credora fiduciária com a prorrogação da dívida afasta a mora da devedora e revela a ausência de causa para consolidação da propriedade fiduciária. 3. Sentença reformada em parte, para julgar procedente o pedido, com determinação de cancelamento da averbação da consolidação da propriedade fiduciária na matrícula do imóvel, redefinindo-se a disciplina de distribuição das verbas de sucumbência. Recurso parcialmente provido.

Insurge-se a autora, em ação “para suspender/cancelar leilão de imóvel”, contra a r. sentença de fls. 481/484, que extinguiu o processo, sem exame de mérito, em relação à ré Paschoalotto Serviços Financeiros S/A, e julgou improcedente o pedido, condenando-a ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa, ao advogado de cada ré.

A apelante sustenta (fls. 487/501) que: a) a notificação extrajudicial emitida em 2.2.2023 não foi cumprida, por ausência do representante legal da autora, conforme certidão do notificador; b) teve ciência do débito, de R\$129.825,59, apenas pela notificação de 20.3.2023, o que ensejou contato com a segunda ré, Paschoalotto Serviços Financeiros S/A, para “formalização de acordo em relação aos débitos apresentados”, que foi

realizado em 6 parcelas, com vencimento todo dia 2 de cada mês, tendo sido quitada a primeira parcela do acordo em 4.4.2023 e as demais vencidas em maio e junho, no valor total de R\$70.769,09 (fls. 493 e 498); c) “considerando que a formalização da notificação extrajudicial tenha ocorrido na data de sua emissão, qual seja, 20/03/2023, e tendo sido realizado o pagamento da primeira parcela do acordo em 04/04/2023, é prova inquestionável de que a purgação da mora ocorreu dentro do prazo de 15 dias conforme estabelece a Lei nº 9.514/97”; d) não responde pela falta de comunicação entre as rés, mesmo que o mútuo decorra de cotas de consórcio; e) a consolidação da propriedade fiduciária ocorreu em 24.5.2023, após o acordo com a segunda ré; f) “não recebeu o boleto relativo aos meses de julho e seguintes, também houve o impedimento do seu acesso ao sistema eletrônico impossibilitando tanto o acesso às informações contratuais quanto à possibilidade da emissão dos boletos”, tendo sido negado o seu pedido de depósito judicial das parcelas (fl. 497); g) é caso de inversão do ônus da prova, considerando a posse das rés sobre os documentos. Pede a reforma da “r. sentença de extinção de primeiro grau, às fls. 481/484, bem como deferir o processamento da presente antecipação de tutela, com os documentos ora apresentados, por se configurar a purgação da mora e a ilegalidade da consolidação do referido imóvel de matrícula nº 148.122, diante da inequívoca nulidade do processo administrativo com a expedição de ofício ao 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital para a efetivação do cancelamento, sem a aplicação de custas à Apelante, bem como seja validado por este juízo o acordo formalizado entre as partes.” (fls. 500/501).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 506/507 e 546/547).

Houve resposta (fls. 512/517 e 5185/537), com preliminar de inobservância do princípio da dialeticidade recursal.

É o relatório.

1. Primeiramente, não há que se falar em falta de dialeticidade recursal, porque, apesar da alegada repetição, os argumentos

deduzidos na apelação impugnaram os termos da sentença, não são genéricos nem sem fundamentação.

2. A autora promoveu, inicialmente, “tutela provisória de urgência antecipada antecedente para suspender/cancelar leilão de imóvel”, alegando que, em 14.6.2021, firmou com a primeira ré, Caixa Consórcio S.A Administradora de Consórcio, contrato de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, para financiamento de imóvel residencial “localizado na Rua Doutor Suzano Brandão, nº 643, Vila Matilde, São Paulo – SP”, no valor de R\$572.500,00, dividido em 150 parcelas de R\$3.816,66.

Alegou, ainda, que deixou de cumprir sua obrigação contratual, em razão dos efeitos da pandemia do coronavírus, e que, em março de 2023, recebeu notificação, “informando que o não pagamento dos valores em aberto importaria na consolidação da propriedade a fiduciária”, da primeira ré, pelo que, em abril de 2023, entrou em contato com a segunda ré, representante da primeira, “para realização de acordo dos valores em aberto, no qual foi efetuado da seguinte forma.” “03-04-23 – Pagamento de R\$ 13.732,99 referente à parcela em aberto de julho de 2022”; “03-04-23 – Pagamento de R\$ 3.271,21 referente à parcela 01/02 em aberto de agosto de 2022”; “03-04-23 – Pagamento de R\$ 4.961,13 referente à parcela 01/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-04-23 – Pagamento de R\$ 10.739,15 referente à parcela 02/02 em aberto de agosto de 2022”; “25-04-23 – Pagamento de R\$ 4.936,77 referente à parcela 02/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-04-23 – Pagamento de R\$ 3.248,91 referente à parcela 02/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-05-23 – Pagamento de R\$ 3.251,86 referente à parcela 01/02 em aberto de outubro de 2022”; “25-05-23 – Pagamento de R\$ 10.732,69 referente à parcela 03/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-05-23 – Pagamento de R\$ 4.941,27 referente à parcela 02/02 em aberto de outubro de 2022” (sic, fls. 2/4).

Afirmou que realizou, prontamente, o pagamento das parcelas do acordo, afastando a mora e a consolidação da propriedade fiduciária, e que estava em dia com as demais parcelas, mas, em 17.6.2023,

recebeu informação do leilão do imóvel (fls. 4/5).

Afirmou, também, que a segunda ré disse que houve equívoco na consolidação da propriedade fiduciária e no leilão.

Formulou, então, pedido de tutela de urgência“, com o fim específico de compelir a demandada a abster-se da realização do LEILÃO, referente ao seguinte ao imóvel: na Rua Doutor Suzano Brandão, nº 643, Vila Matilde, São Paulo – SP, CEP 03502-000 e se encontra registrado no 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sob nº de matrícula nº 148.122, disponível para venda até o dia 17 de julho de 2023, devendo a decisão ter força de ofício para que a LEILÃO MI-LÕES retire o imóvel de praça pública” (fl. 13).

Foi reconhecido o prejuízo do exame do pedido de tutela de urgência, com ordem de emenda à inicial, nos termos do art. 308 do Código de Processo Civil (fls. 119/120).

A autora aditou a inicial (fls. 123/141), insistindo nos termos da tutela de urgência e deduzindo os argumentos reiterados na apelação, que realizou três contratos com a ré - nº 0005931399, nº 0005944999 e nº 0005956163 -, respectivamente, com débito de R\$31.492,15, R\$77.515,68 e R\$20.752,09, em 15.3.2023, resultando na dívida total de R\$129.732,92, e que, em março de 2023, realizou acordo dos débitos, a serem pagos em 6 parcelas, com vencimento dia 2 de cada mês, tendo quitado os valores dos meses de abril, maio e junho, no valor total de R\$70.769,09, correspondente a mais de 54% dos valores devidos, deixando de pagar os meses de julho, agosto e setembro, porque, após perceber o erro na consolidação da propriedade, a ré se negou a fornecer os boletos para quitação do acordo (fl. 124).

Sustentou que a ré deixou de informar ao cartório a purgação da mora e que os boletos com vencimento em 4.4.2023, fls. 38 e 40, referentes à primeira parcela do acordo, foram incluídas todas as taxas e

custas, supondo-se ser “o pagamento da taxa pertinente para cancelamento do processo administrativo” para consolidação da propriedade (fl. 125).

Afirmou que a ré declarou a inexistência de débito no ano de 2022 (fls. 127/128) e que “a inadimplência indicada na Notificação de fls. 110/115, iniciou em outubro de 2022”, porém, o “documento emitido pela Ré, que ora se anexa, datado de 28 de fevereiro de 2023, consta a declaração de quitação dos débitos de 2022”, revelando possibilidade real de tentativa de manipulação das informações (fl. 129), e que consta do *site* da ré que as parcelas estão em dia (fls. 132/133).

Afirmou, também, que “a consolidação da propriedade fiduciária foi averbada na matrícula do imóvel em 24 de maio de 2023, mediante solicitação do dia 02/05/2023 e os pagamentos referente ao acordo celebrado entre a Primeira Ré e a Autora, por intermédio da Segunda Ré, iniciaram-se em 04 de abril de 2023, ou seja, 51 dias de diferença, conforme é possível observar nos boletos e comprovantes de pagamento, acostados nos autos às fls. 39-57.” (sic, fl. 135)

Pediu, então, o “cancelamento da consolidação da matrícula nº 148.122 diante da nulidade de pleno direito do processo administrativo extrajudicial, sem custas à Autora, haja vista que essa se deu de forma equivocada, e prejudica de forma substancial a Autora, por desconsiderar a purgação da mora ocorrido com o acordo celebrado entre às partes, bem como requer seja mantido o acordo celebrado entre a Primeira Ré e Autora”, além de determinar que a ré se abstenha de novos leilões, venda direta ou qualquer medida para alienação do imóvel, diante do acordo realizado e da purgação da mora, e pedido de depósito judicial em pagamento das parcelas vencidas em julho, agosto e setembro de 2023 (fl. 140).

A ré Caixa Consórcios – Administradora de Consórcios S.A. apresentou contestação (fls. 164/175), aduzindo, em síntese, que o consorciado firmou os três contratos apontados pela autora e que as

cotas referentes aos contratos 5944999 e 5931399 foram contempladas em 21.12.2020 e a cota referente ao contrato 5956163 foi contemplada em 15.3.2021, tendo sido pago o valor de R\$572.500,00 a Roberto Marcos Rodriguez (fls. 166/167). Afirmou que a autora inadimpliu “com o pagamento do contrato no pagamento das parcelas de nº 23, em diante da cota 527- 35, das parcelas nº 26 em diante da cota 1009-936, e das parcelas nº 23 em diante da cota 1515-105”, pelo que as cotas foram encaminhadas ao escritório de cobrança, para tentativa de acordo, sem êxito, redundando na notificação extrajudicial de 18.4.2023 e, ausente purgação da mora no prazo legal, na consolidação da propriedade em 24.5.20203 (sic, fls. 168 e 170). Disse que a autora inadimpliu o contrato e tenta postergar o pagamento das parcelas vencidas e vincendas, tendo em conta que não apresentou proposta para quitação da dívida (fl. 172). Negou a possibilidade da purgação da mora, após a consolidação da propriedade.

Ao contestar (fls. 412/420), a ré Paschoalotto Serviços Financeiros aduziu, em síntese, que não houve acordo para pagamento do débito da autora, pois havia realizado acordo no ano de 2022, e que, no ano de 2023, ela “optou por efetuar os pagamentos esporádicos, visto que o valor para renegociar estava muito alto devido a grande quantidade de parcelas em atraso”, tendo sido esclarecida dos riscos do inadimplemento, sem negociação do débito (fls. 414/415). Sustentou que o processo de consolidação da propriedade está de acordo com as regras da Lei nº 9.514/1997 e que, embora tenha realizado pagamentos esporádicos, a devedora não purgou a mora, no valor de R\$129.825,59.

Veio réplica (fls. 463/473).

Sobreveio a sentença de fls. 481/484, que julgou improcedente o pedido.

Pois bem.

A autora e a primeira ré, Caixa Consórcios,

firmaram “Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial ou Misto (Residencial ou Comercial) com Alienação Fiduciária do Próprio Imóvel Adquirido em Garantia”, em 14.6.2021 (fls. 20/36), ou seja, depois da Lei nº 13.465/2017, de 11.7.2017, que alterou a Lei 9.517/1997.

O contrato previu o financiamento, pela autora, consorciada, do valor total de R\$572.500,00, resultado da consolidação dos créditos disponíveis nos Grupo 1009 Cota 936, de R\$204.173.42, Grupo 527 Cota 35, de R\$293.321,02, e Grupo 1015 Cota 105, de R\$95.086,16 (cláusula quarta, fl. 22), correspondentes, respectivamente, aos contratos nº 0005931399, nº 0005944999 e nº 0005956163, que estão nos autos (fls. 38/46 e 203/213).

O artigo 26, *caput* e § 1º, da Lei nº 9.514/97 estabelece que “vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário”, desde que haja a intimação pessoal do devedor, por meio do Registro de Imóveis, “a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação”.

Não obstante a alegação da ré de que intimou a autora em 18.4.2023 (fl. 168), esta confirmou ter sido intimada para purgar a mora em março de 2020, conforme notificação de fls. 37 e 110/115 (fl. 3), da qual não veio certidão de intimação e que não foi apresentada pela ré, que nem sequer apresentou a notificação cumprida em 18.4.2023, limitando-se a apresentar outras notificações não entregues (fls. 214/264).

Considerando a intimação em 20.3.2023 (fl. 37), a autora tinha quinze dias para o pagamento do débito, nos termos do art. 26-

A, § 1º, da Lei nº 9.514/97, o que ela afirmou ter sido objeto de acordo, em abril de 2023, que foi quitado, nos termos acordados.

Disse que a quitação se deu da seguinte forma: “03-04-23 – Pagamento de R\$ 13.732,99 referente à parcela em aberto de julho de 2022”; “03-04-23 - Pagamento de R\$ 3.271,21 referente à parcela 01/02 em aberto de agosto de 2022”; “03-04-23 – Pagamento de R\$ 4.961,13 referente à parcela 01/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-04-23 – Pagamento de R\$ 10.739,15 referente à parcela 02/02 em aberto de agosto de 2022”; “25-04-23 – Pagamento de R\$ 4.936,77 referente à parcela 02/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-04-23 – Pagamento de R\$ 3.248,91 referente à parcela 02/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-05-23 – Pagamento de R\$ 3.251,86 referente à parcela 01/02 em aberto de outubro de 2022”; “25-05-23 – Pagamento de R\$ 10.732,69 referente à parcela 03/03 em aberto de setembro de 2022”; “25-05-23 – Pagamento de R\$ 4.941,27 referente à parcela 02/02 em aberto de outubro de 2022” (sic, fls. 2/4).

Afirmou, ainda, que o acordo consistiu no pagamento da dívida total de R\$129.732,92 em 6 parcelas, com vencimento dia 2 de cada mês, tendo quitado os valores dos meses de abril, maio e junho, no valor total de R\$70.769,09.

As rés negaram o acordo, afirmando, a ré Caixa Consórcios, que a autora inadimpliu “com o pagamento do contrato no pagamento das parcelas de nº 23, em diante da cota 527- 35, das parcelas nº 26 em diante da cota 1009-936, e das parcelas nº 23 em diante da cota 1515-105” (fl. 168), e a outra ré, que a autora “optou por efetuar os pagamentos esporádicos, visto que o valor para renegociar estava muito alto devido a grande quantidade de parcelas em atraso”, sem negociar do débito (fls. 414/415).

Pese as alegações das rés e a ausência do instrumento de acordo, fato é que a autora comprovou a emissão de boletos bancários, pela credora fiduciária, para pagamento das parcelas inadimplidas e geradoras do débito apontado na notificação extrajudicial relativa aos

contratos nº 5956163, nº 5944999 e nº 5931399 (fls. 38/46, 102/104 e 223/225).

Os boletos foram emitidos a partir de 3.4.2023, ou seja, após a notificação extrajudicial, de março de 2023, como ficou visto, e antes da consolidação da propriedade da credora fiduciária, ocorrida em 24.5.2023 (fls. 58/61, matrícula 148.122, Av. 8), o que revela a prorrogação do prazo para o pagamento da dívida e comprova a realização do afirmado acordo entre as partes.

A conclusão de que houve acordo reforça-se pelo fato de que os valores apontados nos referidos boletos compreenderam honorários advocatícios, o que não seria devido nem faria sentido, se não tivesse sido realizado acordo com os advogados das rés.

Houve, portanto, ato negocial, com participação direta e ativa da credora, que, na livre disposição de seus interesses, concordou em seguir recebendo as parcelas, mesmo após a notificação, segundo os termos convencionados pelas partes e espelhados nos valores consignados nos novos e antes referidos boletos.

Ficou, então, demonstrada a concordância da ré, credora fiduciária, com a prorrogação do prazo para o pagamento do débito, o que afasta a mora e revela a ausência de causa para a consolidação da propriedade fiduciária, na forma dos §§1º e 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

Este é o entendimento deste Tribunal nos casos de alienação fiduciária de bem móvel:

“Apelação cível. Busca e apreensão - Alienação fiduciária em garantia. Renegociação do débito, com pagamento das prestações vencidas, objeto de notificação extrajudicial, antes do cumprimento da liminar. Perda superveniente do objeto. Extinção do feito com fundamento no artigo 485,

inciso VI, do Código de Processo Civil. Eventual e ulterior inadimplência a reclamar emissão de nova notificação. Sentença reformada. Recurso provido.” Apelação nº 1002779-66.2017.8.26.0663, 34ª Câmara de Direito Privado, rel. Tercio Pires, j. 13.2.2019.

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BUSCA E APREENSÃO. Comprovação de negociações e pagamento posteriores a propositura da demanda. Emissão de boletos pelo banco com vencimento posterior. Apreensão do veículo durante as negociações. Ausência de boa-fé objetiva. Atitude da instituição financeira que se coaduna com a aceitação da manutenção do contrato. A efetivação da busca e apreensão representa comportamento contraditório. Sentença reformada. Recurso provido.” Apelação nº 1024350-88.2017.8.26.0309, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Milton Carvalho, j. 4.12.2018.

Há, ademais, prova da quitação dos boletos do acordo pela autora (fls. 47/57).

Por último, anoto o acerto do reconhecimento da ilegitimidade da ré Paschoalotto Serviços Financeiros, que não firmou o contrato de financiamento nem o acordo, o que não se extrai dos boletos emitidos nem do *e-mail* apontado na fl. 415, como sustentado na réplica (fl. 468), sem falar que, no caso, a responsabilidade pelo acordo decorreria da atuação em nome próprio na incontroversa representação da credora fiduciária (art. 663 do Código Civil), do que não há prova.

Assim sendo, reformo em parte a sentença, para julgar procedente o pedido em relação à ré Caixa Consórcios e determinar o cancelamento da averbação da consolidação da propriedade fiduciária na matrícula do imóvel (nº 148.122), bem como dos atos que dela decorreram, observado o previsto no art. 164 da Lei nº 6.015/1973, mantido o contrato garantido por alienação fiduciária e o acordo havido entre as partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em razão da sucumbência, a autora e a ré Caixa Consórcios arcarão com metade das custas e despesas processuais. A autora arcará com honorários dos advogados da ré Paschoalotto Serviços Financeiros S/A e a ré Caixa Consórcios arcará com honorários dos advogados da autora, ambos fixados em 10% do valor atualizado da causa (fl. 141).

Diante do exposto, dou provimento em parte ao apelo.

SILVIA ROCHA
Relatora