



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº 2208069-66.2024.8.26.0000

Relator(a): **NETO BARBOSA FERREIRA**

Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Ana Paula Correia Soares dos Santos, contra r. decisão proferida nos autos da tutela antecipada antecedente, com pedido de suspensão da consolidação da propriedade, que move contra Banco do Brasil S/A, que indeferiu pedido de tutela de urgência.

Assim decidiu o I. Juízo de Primeiro Grau:

“Vistos.

1. Nos termos do art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97 a consolidação da propriedade após a intimação realizado pelo oficial de registro imobiliário para que os devedores purguem a mora, o que a própria parte autora afirma que ainda não ocorreu. Assim, inexistente risco de dano irreparável, pois, se a requerente pretende purgar a mora basta fazê-lo extrajudicialmente no curso do regular procedimento legal.

Indefiro, portanto, o pedido de liminar.

2. No prazo de trinta dias, emende, a autor, a petição inicial, para formular seu pedido principal, podendo aditar a causa de pedir se entender necessário. Na ocasião, deverá recolher as despesas de citação postal.

Observe, o(a) advogado(a), que para conferir celeridade ao processo deverá cadastrar a petição de emenda na categoria "Petições Diversas" com o tipo de petição "8431Emenda à Inicial" como forma de possibilitar a imediata identificação no fluxo dos processos digitais. Caso contrário, a apreciação da petição inicial aguardará a ordem cronológica dos demais processos conclusos, o que acarretará prejuízos à própria parte autora.

3. Com a formulação do pedido principal, tornem conclusos para juízo de admissibilidade da petição inicial.

Intime-se” (A propósito, veja-se fls. 50/51 da origem).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diz o agravante que a r. decisão agravada merece reforma, posto que equivocada.

De fato, posto que como alegado na inicial, o banco credor negou-se a receber o valor relativo à purgação da mora, sob o fundamento de que a consolidação da propriedade do imóvel estava em curso.

Enfatiza que o imóvel que está prestes a ser consolidado foi avaliado em R\$555.000,00 para garantia de empréstimo de R\$ 50.000,00, aduzindo que *“ninguém em sã consciência perderia um imóvel inteiro por não pagar apenas 10% do seu valor total!”*, reiterando que a mora não foi purgada em razão da recusa do banco credor no seu recebimento do saldo devedor

Considerando que até a data da averbação da consolidação da propriedade é direito seu a purgação da mora, mediante o pagamento da totalidade da dívida e despesas, conforme disposto no art. 26-A, § 2º, da Lei 9514/97 e que, inexistente qualquer certidão junto à Matrícula do imóvel dado em garantia fiduciária dando conta da formalização da consolidação, insiste que afigura-se de rigor a autorização para consignar nos autos, o valor relativo à mora em aberto, conforme autoriza o art. 334, do Código Civil.

De fato, na medida em que restaram configuradas as hipóteses previstas pelos incs. I e V, do art. 335, do Código Civil.

Ademais, a aceitação por parte do credor não é elemento necessário para a existência do direito à consignação, posto que é direito do devedor liberar-se da obrigação, consignando a prestação devida.

Em suma, bate-se pelo reconhecimento do seu direito de purgar a mora, antes da consolidação da propriedade fiduciária, mediante a consignação do valor de todas as parcelas vencidas, acrescidas dos encargos legais e despesas que o credor fiduciário tenha suportado, reparando-se, via de consequência, todos os prejuízos ocasionados.

Requer também o reconhecimento do seu direito de retomar o pagamento das parcelas vincendas, restabelecendo-se o equilíbrio material do contrato.

Pugnou, pois, pela concessão de tutela recursal, para que: (i) seja autorizada a depositar nos autos o valor das parcelas vencidas, a fim de purgar a mora; (ii) seja determinada a expedição de ofício ao Cartório de Registro Imobiliário competente, para que se abstenha de averbar a consolidação da propriedade do imóvel junto à matrícula do bem, face a consignação do valor relativo ao débito; (iii) seja determinado o imediato bloqueio daquela Matrícula, para impedir que o agente fiduciário dê seguimento aos atos expropriatórios.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ao final, protestou pelo provimento deste recurso, com a reforma da r. decisão agravada, com a ratificação da tutela recursal.

Recurso tempestivo e acompanhado de preparo (fls. 19/20).

É o relatório.

Dispõe o art. 1019, inc. I, do NCPC, que recebido o agravo de instrumento o relator poderá deferir, em sede de antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando o juiz, sua decisão.

Como já assentado em doutrina e iterativa jurisprudência, a antecipação dos efeitos do provimento jurisdicional que se almeja é exceção à regra do sistema.

Destarte, a rigor, há de se aguardar o necessário tempo destinado à cognição e ao cumprimento das garantias fundamentais do contraditório e ampla defesa, obedecido, ainda, o devido processo legal.

Segundo dispositivo contido no art. 300, do CPC, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco de resultado útil do processo.

Iterativa jurisprudência já firmou entendimento no sentido de que os pressupostos da tutela antecipada são concorrentes.

Destarte, a ausência de um deles inviabiliza a pretensão do autor.

Em se tratando de probabilidade, um dos requisitos consubstanciados no art. 300, do CPC, exige-se, segundo magistério de Teori Albino Zavascki, “*que os fatos, examinados com base na prova já carreada, possam ser tidos como fatos certos*” (*Antecipação da tutela*, 3ª. Edição Saraiva, p. 73).

Em outras palavras, a prova coligida aos autos no tocante à matéria fática alegada, deve ser inequívoca.

Segundo José Roberto dos Santos Bedaque “*existirá prova inequívoca toda vez que houver prova consistente, capaz de formar a convicção do juiz e respeito da verossimilhança do direito*” (CPC Interpretado, diversos autores coordenados por Antonio Carlos Marcato, Atlas, p. 796).

O C. Superior Tribunal de Justiça, já decidiu que, “*prova inequívoca é aquela a respeito da qual não mais se admite qualquer discussão*” (REsp. no. 113.368, Primeira Turma, relator Ministro José Delgado, julgamento de 7.04.97).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Examinando-se, pois, o pedido de tutela recursal à luz das transcrições acima efetuadas, a conclusão que se impõe, é a de que não existe prova inequívoca de que a agravante não tenha sido constituída em mora

Realmente, há nos autos de origem, cópia da Matrícula nº 119.633, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com anotação de sua visualização em 08/07/2024, pelo sistema SAEC (www.registradores.com.org.br).

Até a data da visualização, não havia sido averbada a consolidação da propriedade a favor da credora fiduciária.

Todavia, não se sabe se os procedimentos concernentes à efetivação da consolidação tiveram início.

Disse a agravante que não foi notificada para satisfação da prestações vencidas.

Porém, nada há nos autos a ratificar tal alegação.

Ora, dispõe o art. 26 da lei 9.514 /97 que:

“Art. 26. 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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

Destarte, e à míngua de prova de início junto ao Registro de Imóveis do procedimento para consolidação da propriedade, inclusive com a constituição da agravante em mora, **denego o pleito para depósito dos valores que a suplicante a seu talante, entende devidos.**

Realmente, nesse aspecto, melhor que se instaure o contraditório, ouvindo-se a parte contrária para que a questão seja melhor examinada.

Todavia, e ad cautelam, tendo em conta o potencial efeito lesivo da r. decisão agravada e visando evitar contramarchas ao andamento do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processo, vedo tão somente a prática de atos expropriatórios em relação ao imóvel objeto da Matrícula nº 119.633, do 8º. CRI de São Paulo, até o julgamento final deste recurso.

Comunique-se, com urgência o I. Juízo de Primeiro Grau, servindo cópia desta como ofício.

Face às especificidades deste recurso, fica determinada a intimação da agravada, por carta, para manifestar-se sobre este recurso.

Com a contraminuta, tornem conclusos.

Int. e C.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator