



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000285789

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1089138-54.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARCOS ALEXANDRE VERNIER SILVA e EDVANE OLIVEIRA DA SILVA, são apelados ITAÚ UNIBANCO S/A e LUIZ ADOFO PERES.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1089138-54.2020.8.26.0100

Apelantes : Marcos Alexandre Vernier Silva e outro.
Advogado : Marcos Heleno Ferreira de Andrade (Fls: 8).
Apelado : Itaú Unibanco S/A.
Advogado : Paulo Roberto Joaquim dos Reis (Fls: 601).
Apelado : Luiz Adolfo Peres.
Advogado : Roberto Leibholz Costa (Fls: 190).
Comarca: São Paulo
Voto nº 20731
ig

AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

Emendas à inicial para acrescentar os pedidos de exercício do direito de preferência e reconhecimento de quitação do imóvel, bem como, para incluir no polo passivo do arrematante. Julgamento parcial de mérito que extinguiu a ação em relação ao pedido anulatório do leilão, por superveniente perda do interesse de agir, diante do desfazimento do negócio através da escritura pública de rescisão da venda e compra. Sentença de improcedência quanto aos pedidos de reconhecimento de quitação do bem imóvel em decorrência do direito de preferência. **Inconformismo dos autores.** Preliminar de preclusão consumativa e lógica. Documentos e manifestações da parte contrária que não ofenderam os princípios do contraditório e ampla defesa. Inteligência dos artigos 436 e 437 do CPC. Possibilidade de o juízo deferir a dilação de prazo para manifestação diante da complexidade dos autos, que foi o que ocorreu. Preclusão afastada. Cerceamento de defesa afastado. Prova pericial desnecessária. Exercício do direito de preferência que exige o pagamento pelo devedor fiduciante do valor global da dívida acrescido de despesas. Inteligência do artigo 27, § 2º-B e §3º, da Lei nº 9.514/97. Cálculo apresentado pelos requerentes que, de forma indevida, contabiliza como adimplemento do valor global da dívida parcelas adimplidas durante o período de normalidade do contrato. Pretensão subsidiária para depósito judicial dos valores faltantes. Recurso que não comporta conhecimento neste ponto, considerando que a pretensão que não foi deduzida na inicial ou emendas à inicial. Sentença mantida. **RECURSO CONHECIDO EM PARTE, E NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fls. 967/970 que, em ação anulatória de leilão extrajudicial c/c pedido de reconhecimento de exercício de direito de preferência e quitação do imóvel, proposta por Marcos Alexandre Vernier Silva e Edvane Oliveira da Silva contra Banco Itaú Unibanco S/A e Luiz Adolfo Peres (arrematante) julgou improcedente o pedido de declaração de quitação integral do contrato firmado pelas partes com base em direito de preferência (art. 487, I, CPC), sendo que, em decisão parcial de mérito já tinha resolvido pela perda do interesse de agir em relação ao pedido de anulação do leilão, diante da arrematação.

Ainda, em harmonia com a decisão de fls. 683/686 (extintiva dos pleitos anulatórios), ante a sucumbência experimentada, condenou os autores em honorários advocatícios, fixados por equidade (STJ, T2, REsp 1.789.913-DF, Rel. Min. Herman Benjamin, unânime, j. 12.02.19), em R\$ 5.000,00.

Foram opostos embargos de declaração pelos autores (fls. 975/983), os quais foram rejeitados, ante a pretensão meramente infringente (fls. 984).

Inconformados, **apelam os autores** (fls. 987/1009), objetivando a revisão e reforma do julgado. Primeiramente, impugnam as decisões processuais anteriores à r. sentença, não recorríveis por agravo de instrumento. Aduzem preclusão consumativa quanto a manifestação juntada pelo banco apelado às fls. 628/650, anexando documentos após já ter apresentado contestação; e ainda, quanto a manifestação dele às fls. 870/871, protocolada após o lapso temporal de 10 dias concedidos pelo juízo para manifestação sobre os extratos de fls. 735/738.

Justificam que houve ofensa processual ao ser permitida a apresentação extemporânea de manifestações e laudo técnico pelo banco apelado, os quais influíram na solução dada pela r. sentença. Sustentam cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova pericial contábil, discorrendo sobre a complexidade dos autos e dos cálculos.

Afirmam que a r. sentença ainda não permitiu o exercício do direito de preferência e sequer oportunizou o depósito dos valores apontados para quitação,

justificando que foi apresentado laudo discriminado que comprova a quitação do imóvel. Aduzem que a r. sentença traz incerteza quanto aos valores exatos para quitação.

Pugnam pelo acolhimento do recurso, reconhecendo preliminarmente, as preclusões consumativas e temporais, bem como, o cerceamento de defesa, por não permitir a produção de prova pericial contábil. No mérito, pretendem a reforma e o reconhecimento de quitação do imóvel pelo exercício do direito de preferência, ou, subsidiariamente, seja concedido prazo para pagamento de eventual diferença e quitação do bem.

Contrarrazões do corréu Itaú Unibanco S/A (fls. 1015/1018), pleiteando o não conhecimento do apelo, diante da ausência de dialeticidade do recurso; e contrarrazões do arrematante (fls.1027/1030), arguindo preliminar de deserção pela falta de preparo da apelação dos autores.

Os autos foram inicialmente distribuídos ao Desembargador Gilson Miranda (fls. 1066/1070 e 1085/1088), e, posteriormente, redistribuídos à esta relatora por prevenção da cadeira que ocupa (fls. 1091/1092).

É o relatório.

O recurso deve ser conhecido em parte, e na parte conhecida, desprovido.

Quanto à preliminar de ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença, arguida em contrarrazões pelo banco réu, deve ser afastada, pois as razões recursais atacaram os fundamentos de fato e de direito da sentença, preenchendo os requisitos do art. 1.010 do CPC, devendo ser conhecida a apelação.

A preliminar de deserção, arguida pelo corréu arrematante do imóvel também não prospera, considerando que foi concedido prazo para a complementação do preparo e foi realizado.

Quanto ao mérito, verifica-se que a presente ação foi proposta, inicialmente, objetivando anulação do leilão extrajudicial e subsequente arrematação e, em sede de emenda (recebida à fls. 166/167) foi postulado pela parte, além do reconhecimento da nulidade do leilão por ausência de concessão do direito de preferência, que fosse reconhecido como adimplida a dívida através dos depósitos colacionados aos autos (fls. 81), ou seja, que fosse declarada a quitação do bem imóvel; bem como a inclusão no polo passivo do arrematante, diante da notícia da efetivação da arrematação do imóvel.

Na r. sentença de fls. 683/686, complementada após embargos declaratórios fls. 731/732, foi extinto o processo sem resolução de mérito em relação ao pedido de reconhecimento de nulidade do leilão extrajudicial, uma vez que a arrematação foi desfeita pelo próprio banco, remanescendo o pedido cumulado do exercício do direito de preferência, objetivando a parte que fosse reconhecida a quitação do bem imóvel.

Esclarecidos os trâmites da demanda, não há que se falar em pleito subsidiário de realização de depósitos em sede recursal para reconhecimento de quitação do imóvel, o pedido não foi postulado na inicial e não foi decidido na r. sentença guerreada, portanto, deixo de conhecer do recurso neste ponto.

Ainda, os pedidos de reconhecimento de preclusão consumativa e temporal não devem ser acolhidos.

Quanto a documentação juntada aos autos pelo banco requerido às fls. 628/650 foi oportunizada à parte autora a manifestação posterior e exercício do contraditório e ampla defesa, nos moldes dos artigos 437, §1º e 436 do CPC, sem qualquer irregularidade.

Esclareço que a concessão de dilação de prazo pelo juízo para manifestação da parte apelada quanto aos demais documentos encontra previsão legal no artigo 437, § 2º do CPC, que dispõe: *Poderá o juiz, a requerimento da parte, dilatar o prazo para manifestação sobre a prova documental produzida, levando em consideração a*

quantidade e a complexidade da documentação.

Dito isso, não houve qualquer ofensa ao contraditório, ou a ampla defesa e durante todo o trâmite processual foi oportunizado aos apelantes manifestar-se sobre os documentos juntados pela parte requerida.

Também, afasto a alegação de cerceamento de defesa.

Como é sabido, a prova destina-se, de maneira precípua, ao magistrado, a quem cabe, com absoluta exclusividade, o exercício de um prévio juízo de verossimilhança, relevância e pertinência acerca de cada um dos requerimentos para produção de provas, independentemente de impugnação pela parte contrária.

Nesse sentido, o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil admite que o juiz determine as provas pertinentes para a instrução do feito, indeferindo aquelas inúteis ou protelatórias.

In casu, os autores aduzem a necessidade de prova pericial contábil, contudo, conforme esclarecido pelo juízo de primeiro grau, nestes autos não cabe a exata apuração pericial da dívida atualmente em aberto, ou ainda, discussão sobre os parâmetros de atualização e juros aplicados ao débito contratual.

O exercício do direito de preferência, conforme disposto no artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97 (dispositivo incluído pela Lei nº 13.465/2017) trata-se do direito do devedor fiduciante de adquirir o imóvel pelo preço corresponder ao valor da dívida (somados encargos e despesas), a partir da averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do 2º leilão.

Assim, o exercício do direito de preferência exige do devedor fiduciante o pagamento do valor global da dívida, que inclui o saldo devedor do contrato e as despesas, conforme art. 27, § 3º da Lei nº 9.514/97:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

"§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro".

A despeito dos apelantes afirmarem, de forma incessante, que em suas planilhas comprovaram a quitação do bem e o preenchimento dos requisitos para o exercício do direito de preferência, não o fez.

Isso porque, em suas planilhas consideram, de forma equivocada, a atualização dos valores de parcelas adimplidas entre 2012 e 2015 (fls. 85/86), durante o período de normalidade do contrato, que inclusive já haviam sido consideradas pelo banco requerido para o cálculo da dívida global (fls. 906/937).

Assim, à data do leilão (2º leilão em 24/09/2020) o valor para exercício do direito de preferência e quitação da dívida global, era de R\$ 387.742,58 (fls. 84), e o cálculo dos autores traz o abatimento de valores que haviam sido adimplidos entre 2012 e 2015, durante o período de normalidade do contrato, quando as parcelas estavam sendo regularmente adimplidas, ou seja, não podem ser consideradas como abatimento, novamente, no cálculo do período de inadimplência.

Conforme esclareceu o juízo de primeiro grau:

"No caso em tela, apurados os depósitos judiciais (fls. 762/822) realizados pelos autores nestes autos e em demanda anterior (autos nº 1112391-47.2015.8.26.0100, 30ª Vara Cível deste Foro Central), têm-se os montantes de R\$ 9.918,85 (10/11/2020 fls. 164/165), R\$ 236.767,05 (14/07/2021) e R\$ 20.404,83 (28/10/2020), conforme cálculos dos próprios mutuários (fls. 845 e 847).

Como se observa, não é preciso sequer atualizar os valores para se concluir que a soma dos depósitos judiciais não chega nem perto do montante devido para exercício do direito de preferência (R\$ 387.742,58 24/09/2020).

Os cálculos dos requerentes (fls. 845/848) merecem ser rejeitados.

São indevidamente contabilizadas as prestações regularmente quitadas no período de normalidade contratual (entre 20/07/2012 e 05/06/2015), o que constitui obrigação paga e, logo, não participa da apuração da dívida global.

Nos mencionados termos legais, para cálculo da dívida global há que se apurar o saldo devedor contratual ao tempo do leilão (no que as partes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

concordam - R\$ 275.057,36 fls. 910 e 949) mais as parcelas inadimplidas até então, mais despesas.

A partir desses parâmetros, o montante de R\$ 387.742,58 não se afigura, prima facie, desconectado da realidade do contrato, sendo certo que os requerentes, nesse ponto, não impugnaram especificamente seu cálculo e composição. Ao revés, o que pretendem é contabilizar a seu crédito as parcelas pretéritas quitadas, o que carece de fundamento jurídico e contábil.” – fls. 969.

Dito isso, por qualquer ângulo que se analise a questão, não comporta acolhimento a pretensão dos autores do exercício do direito de preferência, uma vez que não houve a quitação integral do contrato.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, ficam os honorários advocatícios devidos pelos autores majorados para R\$ 7.000,00, com correção monetária pelo IPCA desde esta data e juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA, a contar do trânsito em julgado, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento; além das custas e despesas processuais.

Diante do exposto, pelo meu voto, **CONHEÇO EM PARTE DO RECURSO, E NA PARTE CONHECIDA, NEGO PROVIMENTO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora