



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309022

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005622-87.2022.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes REGINALDO GUIDINI e ROSIMERI CRISTINA DA SILVA GUIDINI, são apelados LAGOA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CONSTRUTORA MANARA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1005622-87.2022.8.26.0320

Comarca: Limeira (1ª Vara Cível)

Apelantes: Reinaldo Guidini e outra

Apeladas: Lagoa Nova Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outra

Juiz: Ricardo Truite Alves

Voto nº 23.567

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – Alienação Fiduciária – Credores fiduciários que ajuizaram a ação visando o pagamento consignado da diferença apurada em valor dos devedores, após consolidação da propriedade e leilão do bem imóvel – Sentença de parcial procedência para acolher os valores depositados e reconhecer como devido em complemento, em favor dos réus, a quantia de R\$ 35.000,00, representada pelos comprovantes de depósito juntados, a ser atualizada e acrescida de juros de mora – Irresignação dos réus – Não acolhimento – Cerceamento de defesa não configurado – Hipótese em que o valor devido poderia ser apurado através de simples cálculo aritmético, não se justificando a pretendida produção de prova pericial contábil – Réus que foram intimados para purgar a mora no valor devido, em relação ao total de parcelas vencidas – Débito apontado na planilha de cálculo das autoras que se referiu a soma das parcelas vencidas e das parcelas vincendas, ensejando a diferença impugnada pelos apelantes – Não indicada a existência de eventual erro no cálculo apresentado – Acolhimento dos valores depositados, nos termos do § 4º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97 – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 235/239, complementada em fl. 258, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelas autoras para acolher os valores depositados e reconhecer como devido em complemento, em favor dos réus, a quantia de R\$ 35.000,00, representada pelos comprovantes de depósito juntados, a ser atualizada e acrescida de juros de mora. A r. sentença condenou ambas as partes ao rateio das custas e despesas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos patronos

da parte contrária, fixados em 10% do valor reconhecido como devido, em desfavor das autoras, e em R\$ 2.000,00, em desfavor dos réus.

As autoras ajuizaram a demanda aduzindo que, ante a inadimplência dos requeridos em relação ao financiamento do imóvel de matrícula imobiliária nº 84.730 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP, com alienação fiduciária em favor da requerente LAGOA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, o imóvel foi consolidado em favor da credora-fiduciária, que promoveu leilão público para a alienação do imóvel, posteriormente arrematado, em 15/12/2021, por JAMES DE SOUZA, pelo valor de R\$ 218.110,76. Aduzem que, como o valor da arrematação do imóvel foi superior ao valor da dívida, das despesas e dos encargos, no importe de R\$ 180.610,76, sobejou-se em favor dos réus o valor de R\$ 37.500,00, cuja quantia busca ser reconhecido como devida em favor dos réus, para o fim de declarar extinta a obrigação dos autores, nos moldes do art. 27, parágrafo 4º, da Lei nº 9.514/1997.

Irresignados com a r. sentença de parcial procedência, os réus apelaram (fls. 244/255), aduzindo em preliminar que houve cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado do feito, sem oportunizar a produção de prova pericial contábil, em violação ao artigo 5º, incisos LV e LVI, da CF e artigo 373, inciso II, do CPC. Salientam que está em processamento a ação declaratória de nulidade do leilão realizado, processada sob o nº 1013160-56.2021.8.26.0320, e que o sobejo de valores deveria ser apurado somente após o desfecho final da referida ação. No mérito, salientam que houve expressa impugnação em relação a prestação de contas apresentada em fl. 168, tendo em vista que a consolidação da propriedade do imóvel foi protocolada em 12/05/2021, apesar da notificação acerca do valor do débito ter sido enviada somente em 28/06/2021, apontando a existência de débito no valor de R\$ 98.450,00, não se justificando a informação de que o saldo devedor em 15/12/2021 estaria em R\$ 169.500,00, evidenciando excesso de setenta mil reais. Sustentam que as apeladas consideraram apenas os valores relacionados nos autos de nº 1013160-56.2021.8.26.0320, deixando de considerar os demais valores pagos pelos apelantes, evidenciando que a planilha em fl. 168 é totalmente fictícia e destoa dos próprios documentos juntados pelas apeladas. Por fim, requerem a anulação da r.

sentença, a fim de oportunizar a produção de prova pericial contábil, ou para reformar a r. sentença, a fim de julgar improcedente a ação.

O recurso foi processado, com a apresentação de contrarrazões as fls. 267/271.

Em fl. 280 o apelante informou que não se opõe ao julgamento virtual do recurso.

Em fl. 282, as apeladas pleitearam a juntada de substabelecimento sem reserva de poderes em fl. 283.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

Não houve cerceamento de defesa. O juiz é o destinatário das provas, e a ele cabe decidir pela pertinência e necessidade de sua produção, de acordo com o princípio do livre convencimento motivado.

O exame dos autos revela que as apeladas ajuizaram a presente ação, visando a consignação em pagamento da importância de R\$ 37.500,00, relativa ao saldo credor obtido em favor dos apelantes, após o leilão do imóvel dado em garantia fiduciária, conforme escritura pública de compra e venda em fls. 66/80, auto de arrematação em fls. 162/163, termo de quitação em fl. 164 e planilha de cálculo em fls. 165/168.

Embora os apelantes tenham se insurgido em sua contestação em fls. 197/207, quanto ao valor apurado pelas apeladas, é oportuno observar que, na notificação extrajudicial colacionada em fl. 95, repetida em fls. 104, 113, 122, 131 e 140, constou que os apelantes foram intimados para purgar sua mora, no importe de R\$ 98.450,00, atualizado até 28/06/2021, que representava o valor total das parcelas vencidas até aquela data, conforme planilha de cálculo em fl. 166.

Todavia, diante do inadimplemento do débito, com a consolidação da propriedade do imóvel em favor das apeladas, foi computado o valor das parcelas

vincendas, no total de R\$ 60.000,00, conforme expressamente indicado na planilha em fl. 167, sendo que pela soma das parcelas vencidas (R\$ 109.500,00) e das referidas parcelas vincendas, se chegou ao débito no valor total de R\$ 169.500,00, conforme corretamente indicado em fls. 165 e 168, não se evidenciando o apontado excesso superior a setenta mil reais.

Dessa forma, considerando que o valor do débito poderia ser objeto de simples cálculo aritmético, e inexistindo impugnação específica quanto a eventual erro nas planilhas colacionadas pelas apeladas, era absolutamente dispensável a produção de prova pericial contábil.

Outrossim, o simples processamento de ação declaratória de nulidade do leilão realizado, que foi julgada improcedente em Primeira Instância, não obsta o pagamento do crédito apurado em favor dos apelantes, nos termos do § 4º, do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Caso haja o reconhecimento da nulidade da consolidação da propriedade, nada obsta a que as partes venham a ser repostas ao “status quo ante”.

Portanto, não se constata qualquer irregularidade ou incongruência nos valores indicados na planilha de cálculo em fl. 168, inexistindo violação ao disposto no artigo 5º, incisos LV e LVI, da CF, tampouco ao artigo 373, inciso II, do CPC, sendo de rigor a procedência parcial da ação, a fim de reconhecer a quitação do saldo remanescente no valor de R\$ 37.500,00, conforme depósito judicial em fls. 216/217.

Nesse sentido:

“Apelação – Ação de consignação em pagamento – Procedência – Apelo de ambas as partes – Alegação da ré de cerceamento de defesa face ao julgamento antecipado da lide – Inocorrência – Conjunto probatório suficiente para o deslinde da controvérsia – Questões abordadas no recurso da ré que já foram apreciadas em outra ação interposta pela demandada – Recurso do banco requerendo que o valor depositado em juízo seja levantado após o trânsito em julgado do processo n. 1024816-17.2019.8.26.0405, ajuizado pela ré – Pedido incabível – A decisão daquele processo em nada interfere neste – Ausência de prejuízo – Saldo remanescente depositado nos autos que pode ser levantado pela demandada –

Sentença bem lançada, portanto, mantida – Recursos improvidos.” (AP nº 1000680-82.2021.8.26.0405, Relator: Thiago de Siqueira, Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 30/11/2021).

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CITAÇÃO VÁLIDA. ALEGAÇÃO DE CONTINÊNCIA AFASTADA. INTERESSE DE AGIR VERIFICADO. ANTERIOR AÇÃO AJUIZADA PELO RÉU EM QUE SE DISCUTE IRREGULARIDADE NO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO JULGADA IMPROCEDENTE. VENDA DO IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SALDO REMANESCENTE EM FAVOR DO RÉU. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE. DECISÃO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. PRETENSÃO DE LEVANTAMENTO DO VALOR CONDICIONADA AO RESULTADO FAVORÁVEL EM DEMANDA DIVERSA. INADMISSIBILIDADE. MÁ-FÉ DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA NÃO VERIFICADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. Recursos improvidos.” (AP nº 1060110-12.2018.8.26.0100, Relatora: Cristina Zucchi, Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 21/07/2020).

Por fim, restando incontroversa a realização de depósitos judiciais pelos apelantes nos autos da ação processada sob o nº 1013160-56.2021.8.26.0320, deve ser mantido o reconhecimento de crédito remanescente em favor dos apelantes, no valor de R\$ 35.000,00, tal como bem consignado pela r. sentença.

Ante o desprovimento do recurso, majoram-se somente os honorários advocatícios fixados na r. sentença em favor dos patronos das apeladas, para R\$ 2.500,00.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
Relator