



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000387646

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054215-18.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante RUBINEI JOSE PALERME (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2054215-18.2025.8.26.0000.

Agravante: Rubinei José Palerme.

Agravado: Itaú Unibanco S/A.

Ação: Anulatória de Leilão Extrajudicial.

Origem: 1ª Vara Cível de Santo André.

Juíza de 1ª instância: Dra. Mariana Silva R. Dias Toyama Steiner.

Voto nº 15.099.

ANULATÓRIA. Leilão extrajudicial. Direito de preferência assegurado ao fiduciante até a data da realização do segundo leilão. Aquisição que deve corresponder ao valor da dívida, somado às despesas e encargos incidentes sobre o imóvel. Recorrente que ofereceu pagamento em parcelas, já rejeitado pelo banco. Valor do lance suficiente para quitar o débito. Tese de levantamento do saldo da arrematação que deve ser debatida na origem, pena de indevida supressão de instância. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 79, mantida às fls. 82 deste instrumento, que indeferiu o pedido de anulação liminar do leilão extrajudicial ocorrido em 27.09.2024.

Busca o autor a reforma do *decisum* monocrático porque: a) não foi exibida a documentação solicitada pelo juízo a respeito do leilão; b) foi impedido pelo banco de exercer o seu direito de preferência; c) houve expressa manifestação de intenção de pagamento integral da dívida; d) o imóvel foi arrematado por valor inferior ao lance mínimo; e) ausente pagamento do saldo.

Recebido sem efeito suspensivo/ativo (fls. 686), veio aos autos resposta (fls. 690/704).

Nova intervenção do agravante às fls. 790/803.

É a síntese do necessário.

Prima facie, há suficiente impugnação aos fundamentos da sentença e a pretensão recursal pode ser compreendida a contento, não havendo violação do princípio da dialeticidade. Conhece-se, portanto, do recurso.

No mérito, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida², prejudicado o pedido de tutela (fls. 790/803) diante deste julgamento.

Com efeito, o direito de preferência é assegurado ao fiduciante até a data da realização do segundo leilão, devendo a aquisição corresponder *ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos*.³

Conforme *e-mail* de fls. 859 (origem), a proposta de parcelamento da dívida foi rejeitada pelo banco.

No outro *e-mail* enviado ao leiloeiro, o recorrente aduz que quer *exercer o direito de preferência de quitação do imóvel ao valor da dívida junto com Itaú (sic)* (fls. 861 de lá).

Contudo, verifica-se que o autor sequer indicou o montante total, o que evidencia a sua pretensão de apenas quitar o valor do débito, de forma parcelada (fls. 858 – origem), sem o pagamento dos encargos e despesas incidentes sobre o

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ Lei nº 9.514/97, art. 27, § 2º-B.

imóvel, em nítida tentativa de acordo, não mais possível naquela fase.

Irretorquível, pois, o raciocínio da MM. Juíza singular:

Fls. 877/880: indefiro o pedido de anulação liminar do leilão ocorrido em 27/09/2024, pois o direito de preferência consiste no pagamento em igualdade de condições com a melhor oferta. Todavia, o autor não demonstrou a purgação da mora ou a oferta nessas condições, mas apenas sua intenção em formular acordo para quitação da dívida, o que não obriga o réu ao aceite, conforme expressamente consignado às fls. 829 (fls. 79).

Quanto ao valor da arrematação, tem-se que no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.⁴

No caso, a despeito de o credor não ter esclarecido o motivo de ter aceitado o lance abaixo de R\$ 413.700,00, o montante de R\$ 361.000,00 (fls. 12) era mesmo suficiente para quitar a dívida, que inicialmente somava R\$ 101.120,01 (fls. 34 da origem).

De outra banda, a imputação relativa ao levantamento do saldo da arrematação, desborda dos limites deste recurso e seu exame, nesta etapa, implicaria indevida supressão de instância, pois a jurisdição da causa – com primazia – pertence ao primeiro grau; cabendo a esta Corte, por sua vez, o reexame das questões, se provocada de modo adequado e oportuno.

⁴ Lei nº 9.514/97, art. 27, § 2º.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE** PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.