



- CEP 02546-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ALVARES, 594, São Paulo - SP**

**Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº:

**1003760-39.2020.8.26.0001**

Classe - Assunto

**Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Material**

Requerente:

**e outro**

Requerido:

**Banco \_\_\_\_\_**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CINTHIA ELIAS DE ALMEIDA**

Vistos.

e

\_\_\_\_\_, ajuizaram ação indenizatória em face de **BANCO** \_\_\_\_\_ alegando, em síntese, que em 22.08.2012, a parte autora alienou em favor da parte ré o imóvel situado à Rua \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, São Paulo - SP, \_\_\_\_\_, devidamente descrita na matrícula nº \_\_\_\_\_ do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, alienando fiduciariamente o imóvel nos termos da Lei n.º 9.514/97 (Lei de Alienação Fiduciária). A alienação do bem acima descrito se deu pelo valor certo de R\$287.171,38 (duzentos e oitenta e sete mil, cento e setenta e um reais e trinta e oito centavos) financiados em 360 prestações mensais e sucessivas. Os autores caíram em severa desgraça financeira consistente na crise que abatera nosso país, ficando até mesmo desempregado por um período. Ocorreu um assalto ao imóvel acarretando mais prejuízos. Se não conseguiram o menos, não conseguiriam o mais que seria honrar os pagamentos junto a instituição financeira, que face o inadimplemento consolidou a propriedade e levou o imóvel a públicos leilões. O primeiro público leilão datado de 31.01.2019 foi apregado pelo valor da avaliação R\$543.334,22 (quinhentos e quarenta e três mil, trezentos e trinta e quatro reais e vinte e dois centavos), restando o lote sem ofertas. O segundo público leilão datado de 12.02.2019 fora apregado pelo valor da dívida atualizada com seus encargos que remontavam a quantia de R\$297.468,13 (duzentos e noventa e sete mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e treze centavos), encerrando-se, novamente sem licitantes. Diante dos dois públicos leilões negativos o banco réu apropriou-se do bem, adjudicando-o em seu patrimônio, fazendo instaurar a celeuma aqui tratada, tendo em vista que o



- CEP 02546-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ALVARES, 594, São Paulo - SP**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1003760-39.2020.8.26.0001 - lauda 1**

credor levou a seus cofres em excedente o valor de R\$245.866,09 (duzentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e seis reais e nove centavos), consistente na diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor de seu crédito. E como não poderia passar desapercebido, houve verdadeiramente um enriquecimento sem causa, tendo em vista que o banco réu se apropriou de um bem cujo o valor era muito superior ao valor da dívida, não restando outra alternativa aos autores senão o ajuizamento da presente ação para serem resarcidos dos valores indevidamente apropriados pelo banco réu. Pleiteiam condenação do réu ao pagamento de indenização no importe de R\$245.866,09, consistente na diferença entre o valor da dívida e o valor da avaliação do bem. Juntaram documentos.

Determinada comprovação para apreciação do pedido de gratuidade processual (fls. 56/57).

Resposta dos autores (fls. 59/61).

Deferida a gratuidade processual (fls. 108).

Devidamente citado o réu ofertou contestação alegando, em preliminares, impugnação à justiça gratuita. No mérito aduz que a parte ré ficou exonerada da referida responsabilidade uma vez que não foi possível a venda do referido imóvel nos leilões. Sustenta ausência de ato ilícito e cumprimento da Lei n.º 9.514/97. Requer a total improcedência da ação (fls. 113/132). Juntou documentos.

Recolhimento da taxa de mandato (fls. 142).

Decorreu o prazo sem oferecimento de réplica (fls. 146).

Determinada especificação de provas (fls. 147).

Autores pleiteiam perícia de avaliação do imóvel (fls. 149/150).

Decorreu o prazo sem manifestação do réu (fls. 151).

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Cabível o julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, inciso I do CPC.

Desnecessária realização de perícia uma vez que o valor pleiteado na exordial é certo, não tendo a parte ré questionado os cálculos da parte autora.

O banco réu não comprovou a capacidade da parte autora quanto ao pagamento das custas e despesas processuais, devendo ser mantido o benefício.

No mérito a ação é **procedente**.

**1003760-39.2020.8.26.0001 - lauda 2**

Em que pese a falta de documentos, ambas as partes confirmam os fatos narrados



- CEP 02546-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ALVARES, 594, São Paulo - SP**

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 19h00min**

na exordial de forma uníssona, sendo possível o julgamento da lide uma vez que versa unicamente sobre questão de direito.

Conforme reconhecem as partes foi celebrado contrato de venda e compra do imóvel descrito na exordial com garantia de alienação fiduciária (fls. 26/55).

Em virtude da inadimplência dos autores houve a consolidação da propriedade em favor da parte ré, sendo realizados dois leilões públicos.

Nos leilões não houveram propostas, tendo o banco réu efetuado a adjudicação do imóvel.

O imóvel foi avaliado em R\$543.334,22 e a dívida atualizada importava em R\$297.468,13 (fls. 03).

Não se tem notícia de que o banco tenha vendido o imóvel à terceiros.

No presente caso é patente o enriquecimento ilícito do banco réu uma vez que o imóvel adjudicado tem valor de mercado superior a dívida, sendo a diferença no importe de R\$245.866,09.

O enriquecimento ilícito é vedado pelo ordenamento jurídico nos termos do artigo 844 do Código Civil que assim dispõe:

"Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários".

É inaplicável o artigo 27, §5º da Lei n.º 9514/97 uma vez que não se trata de lance em leilão mas sim adjudicação do imóvel pelo credor.

E tratando-se de adjudicação esta deve ocorrer pelo valor de avaliação do imóvel, sob pena de ocorrência do enriquecimento ilícito supramencionado.

Com base neste entendimento é a regra do artigo 876 do Código de Processo Civil que assim dispõe:

" Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados".

Neste mesmo sentido é o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. AUSÊNCIA DE LICITANTES NOS LEILÕES. INAPLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ART. 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97, POR SE TRATAR DE SITUAÇÃO DIVERSA DA HIPÓTESE LEGAL. VENDA REALIZADA EM TERCEIRO LEILÃO POR VALOR SUBSTANCIALMENTE SUPERIOR AO MONTANTE DO DÉBITO. OBRIGAÇÃO DO CREDOR RESTITUIR O VALOR QUE SOBEJAR. RECURSO DO RÉU IMPROVIDO. A



- CEP 02546-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ALVARES, 594, São Paulo - SP**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

situação fática constatada é diversa da hipótese prevista no art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97, uma vez que, no caso, não houve licitantes nos leilões. Bem por isso, dadas as suas particularidades, entende-se que a sentença deu justo desate à lide, pois, sobrevindo a bem sucedida venda do imóvel no terceiro leilão realizado posteriormente, nada mais justo concluir que o banco está obrigado a restituir à devedora a substancial diferença apurada na sentença, sob pena de causar prejuízo desproporcional a esta. Com o devido respeito, entendimento contrário fomentaria o enriquecimento ilícito do credor e violaria o princípio da boa-fé contratual previsto no art. 422 do Código Civil (CC), ao qual devem ser submetidos todos os contratantes, até mesmo aqueles beneficiados por legislação especial. Afinal, o dever de conduta deve subsistir até mesmo na fase pós-contratual". (TJSP, Apelação n.º 1010830-44.2019.8.26.0001, 31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araujo, Julgamento em 10/12/2019, Publicação em 10/12/2019).

Assim, de rigor a procedência da ação.

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta **JULGO PROCEDENTE** a ação movida por \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ em face de **BANCO \_\_\_\_\_**, com fulcro no artigo 487, inciso I do CPC, para condenar o réu a pagar à parte autora o importe de R\$245.866,09, com correção monetária a contar da adjudicação e juros de mora de 1% (um porcento) a contar da citação.

Responderá a parte ré pelas custas e despesas processuais, bem como por honorários advocatícios fixados em 10%(dez porcento) sobre o valor da condenação. P.R.I.

São Paulo, 20 de novembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1003760-39.2020.8.26.0001 - lauda 4**