



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 5000836-32.2019.4.03.6100 / 25ª Vara Cível Federal de São Paulo

REPRESENTANTE: \_\_\_\_

Advogado do(a) REPRESENTANTE: LUANA GUIMARAES SANTUCCI - SP188112

REPRESENTANTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REU: \_\_\_\_-

**S E N T E N Ç A**

**Vistos em sentença.**

Trata-se de ação judicial, em trâmite pelo procedimento ordinário, ajuizada por -----, em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e de ----, objetivando a anulação da adjudicação do **imóvel** de matrícula n. 56.532, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP, ou, subsidiariamente, a reparação dos prejuízos sofridos, com o pagamento da “*diferença entre o valor da dívida e o valor da avaliação do bem*”.

Narra a **autora** que, em **19 de janeiro de 2006**, adquiriu o **imóvel** descrito na inicial (ID 13784575), pelo valor de **R\$ 54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais). Para efetuar o pagamento, celebrou, com a **CEF**, contrato para **financiamento do montante de R\$ 7.791,93** (sete mil, setecentos e noventa e um reais e noventa e três centavos), com duração de 156 (cento e cinquenta e seis) meses.

Com o intuito de garantir o negócio, a **autora** ofereceu o imóvel em **hipoteca**. Devido a dificuldades financeiras, em **maio de 2016**, a autora **tornou-se inadimplente**, tendo sido o imóvel levado a leilão.

Como o apartamento não foi arrematado após a realização de dois leilões, a **CEF adjudicou o imóvel** pela quantia de **R\$ 10.658,11** (dez mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e onze centavos), conforme atesta a **certidão de matrícula** (ID 13784592).

A **autora** apresentou emendas à inicial (ID 17007882 e ID 17007884), oportunidades nas quais noticiou a venda do **imóvel** a terceiro, pelo montante de **R\$ 165.400,00** (cento e sessenta e cinco mil e quatrocentos reais), e defendeu a aplicação do artigo 876 do CPC ao caso, sob a alegação de que “*o exequente poderá requerer a adjudicação do imóvel desde que o faça por preço não inferior à avaliação do imóvel*”.



Foi proferida **decisão** (ID 20614388) deferindo a **suspensão do procedimento de alienação do imóvel, ad cautelam, até a vinda das contestações**, tendo em vista que o valor da adjudicação do imóvel aparentemente enquadra-se na hipótese de **preço vil**.

A CEF apresentou sua **contestação** (ID 24277160), aduzindo, em preliminar, **carência da ação**, tendo em vista que o imóvel foi adjudicado antes do ajuizamento da ação, além de **litisconsórcio necessário** com o **terceiro adquirente**. No mérito, pugnou pela improcedência da ação, ante a regularidade do procedimento de execução extrajudicial do imóvel.

A **corrê** -----, apesar de regularmente citada (ID 24232143), deixou de oferecer contestação.

Houve **réplica** (ID 36597259).

Instadas à especificação de provas, a **parte autora** apresentou pedido de produção de prova pericial “**para avaliação do imóvel**” (ID 35822209), enquanto a CEF ficou-se inerte.

Posteriormente, a **instituição financeira** apresentou cópias referentes à adjudicação do imóvel objeto da presente demanda (ID 39746518 e ss.).

Após a decisão saneadora e a manifestação das partes, vieram os autos conclusos para sentença.

### **É o relatório. Fundamento e decido.**

No presente caso, pretende a **parte autora a declaração de nulidade** da adjudicação do imóvel, com a correspondente quitação do débito ou, subsidiariamente, a condenação da CEF ao pagamento de indenização por dano material, ao fundamento de prática de preço vil.

O imóvel, objeto desta ação, fora HIPOTECADO pela autora, em favor da CEF, para garantir contrato de financiamento imobiliário.

Apesar de o Decreto-lei n. 70/66 não tratar das hipóteses de arrematação ou de adjudicação por preço vil, tem prevalecido na jurisprudência o entendimento de que o preço final deve ser superior à metade do valor de avaliação do imóvel, sob pena de anulação do procedimento de execução extrajudicial ou de condenação do exequente ao pagamento de indenização.

Esse posicionamento decorre da aplicação subsidiária do artigo 891, do Código de Processo Civil, que trata da alienação judicial. Nos termos do parágrafo único do referido dispositivo, “[c]onsidera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação”.

A aplicação subsidiária da referida norma legal (art. 891 do CPC) tem como propósito **evitar o enriquecimento ilícito da instituição financeira**, às custas da imposição de um ônus excessivo ao mutuário.

É justamente nesse sentido o entendimento do Tribunal Regional Federal da 3ª Região:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO LEGAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. EXECUÇÃO DECRETO-LEI 70/66. HIPOTECA. ADJUDICAÇÃO PELO EXECUTANTE. PREÇO VIL. AGRAVO NÃO PROVIDO. [...]”

IV - **Outra hipótese**, muito embora corriqueira, **que também não está prevista no Decreto-lei 70/66, diz respeito àquela em que**, diante da ausência de terceiros interessados no imóvel, **o próprio credor pretende oferecer lance para arrematar o imóvel**. Nestas condições, é justificada a aplicação subsidiária do CPC. **O exequente poderá requerer a adjudicação do imóvel desde que o faça por preço não inferior à avaliação do imóvel, inteligência do artigo 685-A do CPC/73, correspondente ao artigo 876 do novo CPC.**

V - **Entendimento diverso poderia implicar em verdadeiro enriquecimento sem causa**, nos termos do artigo 884 do CC, já que o que justifica o aumento do patrimônio da instituição financeira é o crédito da relação obrigacional. Este por sua vez é composto pelo capital investido, limitado ao valor do imóvel financiado, e pelos juros que são a própria remuneração paga pelo mutuário em função do tempo necessário à amortização do capital.



VI- Ao adjudicar o imóvel, a instituição financeira deixa de ser mera credora feneratícia ehipotecária, passando a ter a propriedade do imóvel que poderá ser objeto de novo financiamento ou alienação pela totalidade de seu valor. Os riscos da atividade empresarial no ramo imobiliário não justificam que as instituições financeiras possam se enriquecer sem fundamento e às custas do patrimônio dos mutuários, que devem responder apenas pela extensão da dívida a que se obrigaram.

VII - No extremo oposto, tampouco se cogita que o mutuário devedor possa enriquecer-seilicitamente, usufruindo do imóvel sem custos, já que quando não responde propriamente pelas parcelas mensais que compõem a dívida, pode responder pela taxa mensal de ocupação a que alude o artigo 38 do Decreto-lei 70/66.

VIII - Ainda a respeito da adjudicação pelo exequente, a exemplo do que ocorre quando o imóvel éadquirido por terceiros, se a dívida for inferior ao valor de imóvel, o devedor deverá receber do exequente a diferença entre ambas. Na situação oposta, se a dívida é superior ao valor do imóvel, a execução terá prosseguimento regular pelo saldo remanescente (artigo 685-A, § 1º do CPC/73, artigo 876, §§ 4º, I e II do no CPC).

IX - Se a adjudicação do imóvel pelo executante se deu por valor inferior à da avaliação do imóvel,a execução poderá ser anulada, ou o credor condenado a pagar ao devedor o valor que excede seu crédito até o valor da avaliação do imóvel. Condenação nesse sentido não prejudica a compensação de taxa de ocupação do imóvel referente ao período posterior à adjudicação e anterior à imissão na posse.

X - A adjudicação pela exequente por valor inferior ao da avaliação, só seria justificável sedemonstrado que houve a desvalorização do imóvel, por fatores intrínsecos ao mesmo, por fatores externos ou por plausíveis razões de mercado, o que não pode ser pressuposto, mas demonstrado pela executante. [...]”(TRF 3, Primeira Turma, Apelação Cível n. 0009665-58.2003.4.03.6000, Rel. Desembargador Federal Valdeci Dos Santos, j. 07/05/2019, e-DJF 22/05/2019, destaques inseridos).

**No presente caso, considero que o valor de adjudicação do imóvel ENQUADRA-SE na hipótese de preço vil.**

O imóvel foi adquirido pela **autora**, em **19 de janeiro de 2006**, pela quantia de **R\$ 54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais). Desse montante, a **autora** financiou apenas **R\$ 7.791,93** (sete mil, setecentos e noventa e um reais e noventa e três centavos). Vale dizer, a autora financiou **menos de 15%** do valor do imóvel.

Demais disso, constata-se que das **156** (cento e cinquenta e seis) parcelas, a **autora** deixou de adimplir entre 17 (dezessete) e 20 (vinte) parcelas (ID 13784577 e ID 13784595), correspondentes a pouco mais de 10% (dez por cento) do total. Vale dizer, dos quinze por cento do valor do imóvel que financiou a **autora pagou 90%!**

Em decorrência desse inadimplemento, em **20 de setembro de 2017**, o valor da dívida da **autora** correspondia a **R\$ 4.863,60** (quatro mil, oitocentos e sessenta e três reais e sessenta centavos), conforme ID 13784577.

Ao que se verifica dos autos, em **2017** foi realizada uma avaliação do imóvel, apurando-se o montante de **R\$ 269.000,00** (duzentos e sessenta e nove mil reais), que fora utilizado como “**valor de lance mínimo**”, indicado no “**auto de primeiro público leilão**” (ID 39746543).

Após a realização de dois leilões e sem que houvesse a arrematação do imóvel, em **25 de outubro de 2017**, o imóvel foi adjudicado, pela **CEF**, pela quantia de **R\$ 10.658,11** (dez mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e onze centavos), sem que, neste feito, tivesse havido justificativa plausível para o montante irrisório.

Após pouco mais de um ano, em **13 de fevereiro de 2019**, o imóvel foi alienado pela CEF pelo preço de **R\$ 165.400,00** (cento e sessenta e cinco mil e quatrocentos reais).

Pois bem.



A partir da análise dessas informações, conclui-se que o apartamento objeto da presente demanda foi adjudicado pela CEF por um preço correspondente a **cerca de 6,5%** (seis e meio por cento) do valor pelo qual foi vendido cerca de um ano depois.

Entendo que essa constatação constitui claro indicativo da prática de **preço vil** por parte da **instituição financeira**, em especial porque a autora já havia quitado grande parte de sua dívida e não se demonstrou os fundamentos pelos quais a adjudicação não ocorrera pelo valor de avaliação.

Assim, muito embora não seja o caso de aplicação da teoria do adimplemento substancial, pois o imóvel fora dado em garantia e posição em sentido contrário poderia representar um subterfúgio à inadimplência[1], verifica-se a presença de **vício no procedimento** adotado pela CEF.

Todavia, conquanto tenha havido adjudicação por PREÇO VIL, as particularidades do caso, implicam a conversão do pedido anulatório em INDENIZATÓRIO, como subsidiariamente pleiteado pela autora, diante da existência de terceiro de boa-fé. Explico.

A autora tornou-se inadimplente, tinha ciência das possíveis consequências de sua inércia e, ainda assim, permitiu que seu imóvel fosse levado a leilão pela instituição financeira.

Por outro lado, a adquirente e aqui corrê, -----, quando procedeu à aquisição do imóvel pela modalidade *venda online*, e celebrou com a CEF o correspondente contrato de financiamento imobiliário – que já fora, inclusive, registrado na matrícula do imóvel - **não tinha** como saber que o imóvel havia sido adjudicado por valor irrisório, na medida em que posteriormente o adquiriu por **R\$ 165.400,00** (cento e sessenta e cinco mil e quatrocentos reais).

De conseguinte, em atenção ao **princípio da boa-fé objetiva**, a conduta ilegal praticada pela CEF não deve repercutir sobre a esfera jurídica de pessoa terceira, mantendo-se o negócio entre eles celebrado.

Assentada tal premissa, presente a CONDOTA ILEGAL da CEF, o DANO MATERIAL da autora – que perdeu o imóvel – e o nexo de causalidade entre este e aquela, para o fim de sanar os prejuízos causados, arbitro o *quantum* indenizatório no valor correspondente à **diferença** entre o valor de **avaliação** do imóvel (**R\$ 269.000,00** (duzentos e sessenta e nove mil reais) e o **valor da dívida**, atualizado para a data da adjudicação.

Diante de todo o exposto, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, **JULGO PROCEDENTE o pedido subsidiário** formulado pela **parte autora**, para **CONDENAR** a CEF ao pagamento de indenização de **R\$ 264.136,40** (duzentos e sessenta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e quarenta centavos), atualizado para **outubro de 2017**, correspondente à **diferença** entre o valor de **avaliação** do imóvel (**R\$ 269.000,00**, valor atualizado para a data da adjudicação - outubro de 2017 - ID 39746543 - p. 2) e o **valor da dívida** na mesma data (**R\$ 4.863,60** - ID 13784577).

Diante da sucumbência, CONDENO a CEF, ainda, ao pagamento de custas e de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

A incidência de correção monetária e juros de mora quanto às **custas, aos honorários e a indenização** deverá observar o disposto no Manual de Orientação de Procedimentos para os Cálculos na Justiça Federal, aprovado pela Resolução CJF n.º 134, de 21/12/2010 e suas posteriores alterações.

Após o trânsito em julgado, determino o levantamento, pela **autora**, dos valores depositados em juízo e a **expedição de ofício** ao Juízo da 9ª Vara do Foro Central Cível da Justiça Estadual (processo n. 1023358-07.2019.8.26.0100).

**P.I.**

---

[1] Nesse sentido, *mutatis mutandis*, o C. STJ já se posicionou no [REsp 1622555/MG](#), acerca de bem garantido por alienação fiduciária.



SÃO PAULO, 28 de junho de 2021.

7990

