



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003866-30.2022.8.26.0001**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro Imobiliário**
 Requerente: -----
 Requerido: -----

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tom Alexandre Brandão**

Vistos.

Trata-se de ação judicial proposta por ----- em face de -----. Narra que celebrou com a instituição financeira ré um contrato de financiamento para aquisição de imóvel, no valor de R\$ 261.465,51, a ser pagos em 240 meses, submetido a sistemática da Lei nº 9.514/97. Por conta de dificuldades financeiras, se tornou inadimplente. A ré, então, deflagrou o procedimento de expropriação, em relação ao qual a autora suscita diversas irregularidades.

Alega que não foi devidamente notificada da data dos leilões, e que a propriedade do imóvel foi consolidada, e posteriormente transferida a terceiros adquirentes, pelo preço vil de R\$ 569.424,21, frente à avaliação inicial de R\$ 1.500.018,80.

Busca, em vista das irregularidades apontadas, a condenação da ré à indenizá-la pela diferença entre o valor da avaliação e o da alienação do imóvel.

A inicial veio acompanhada de documentos.

Deferidos os benefícios da justiça gratuita.

Citada, a ré ofereceu contestação (páginas 110/123). Afirma, em resumo, que a autora foi notificada tanto para purgar a mora, como para os leilões, neste último caso, em endereços residencial e eletrônico. Defende que o preço da arrematação, em segundo leilão, não foi vil, pois observada a limitação do art. 27, parág. 2º, da Lei nº 9.514/97 e que inexistem valores a serem devolvidos (art. 27, parág. 4º).

Réplica.

As partes se manifestaram quanto à produção de provas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1003866-30.2022.8.26.0001 - lauda 1

Juntaram novos documentos.

É o relatório. Fundamento e decidido.

Possível o julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as provas existentes nos autos são suficientes.

São dois os pontos suscitados pela autora como irregularidades, ou mesmo nulidades, capazes de macular o procedimento de expropriação e incorporação do imóvel de matrícula nº ----, do 3º CRI de São Paulo/SP, inegavelmente vinculado, por força de alienação fiduciária, à cédula de crédito bancário celebrada: (i) ausência de intimação quanto às datas dos leilões; e (iii) preço vil atribuído ao imóvel no momento da consolidação e da alienação da propriedade.

Quanto à notificação para purgação da mora, na forma posta pelo artigo 26, da Lei nº 9.514/97, não houve questionamento, e a cientificação da autora foi bem demonstrada pela extensa documentação de páginas 602/606.

Passo, assim, a analisar cada um dos pontos.

Ausência de cientificação sobre as datas dos leilões

A autora alega que não foi notificada das datas de leilão do imóvel, o que é imprescindível, como disposto pelo artigo 27, § 2o-A, da Lei nº 9.514/97, "*para os fins do disposto nos §§ 1o e 2o deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico*".

A versão dos fatos por ela apresentada, todavia, não se sustenta diante da documentação trazida pela ré.

O aviso da data dos leilões foi encaminhado através de e-mail (página 137) e de notificação escrita (página 151), sendo esta última direcionada ao mesmo endereço em que a autora foi intimada para a purgação da mora; houve, ainda, publicação do edital do leilão em jornal de ampla circulação (página 130).

Ou seja, a comunicação foi comprovada.

Note-se que o artigo 27, § 2o-A não faz equiparação deste ato de cientificação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

datas ao ato de purgação da mora, este último previsto no artigo 26, parágrafo 3º, da Lei nº 9.514/97, com expressa menção à necessidade de intimação pessoal; em outras palavras, para as **1003866-30.2022.8.26.0001 - lauda 2**

datas de leilão, basta que o credor demonstre que promoveu a cientificação do devedor, como no caso em apreço.

Em casos análogos:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Alienação fiduciária de bem imóvel. Decisão que deferiu liminar para suspender os efeitos do leilão. Vício arguido pelos autores não vislumbrado. Intimação por oficial cartorário exigida apenas quanto à consolidação da propriedade, com prévia oportunidade de purga da mora. Notificação acerca dos leilões que podem ocorrer mediante correspondência, sem maiores formalidades legais, como no caso. Inteligência dos arts. 26, §1º e 27, §2ºA, da Lei n. 9.514/97. Requisitos para concessão da tutela não preenchidos. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido". (TJSP; Agravo de Instrumento 2052100-29.2022.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2022; Data de Registro: 11/04/2022)

Valor de alienação: preço vil e restituição de valores

Tampouco prospera a alegação de que a arrematação do imóvel se deu sob preço vil, pois inferior a 50% do valor da avaliação.

A venda do imóvel em segundo leilão, como ocorreu no caso em apreço, deve respeitar o disposto no artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97, segundo o qual, *"No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais"*.

Como se vê, o dispositivo não exige que o segundo leilão tome como referência o percentual mínimo de 50% do valor da avaliação, mas apenas montante igual ou superior ao valor da dívida e demais encargos.

Nesse sentido, após instada pelo juízo, a parte ré demonstrou que o valor total em aberto, considerando a dívida principal e demais encargos, era, ao tempo da alienação, de R\$ 469.424,21, o que foi observado na confecção do edital (páginas 719/720).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A arrematação, por sua vez, se deu pelo valor de R\$ 569.424,21, ou seja, foi superior ao mínimo possível.

1003866-30.2022.8.26.0001 - lauda 3

Não há se falar, portanto, na devolução de valores a partir da diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o da arrematação.

Não obstante, existe mesmo quantia a ser restituída à autora, como, inclusive, foi reconhecido pela parte ré (página 717), pois a arrematação foi superior ao valor total do débito (*Art. 27, § 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil*) e não houve notícia de depósito desta diferença.

O montante deverá corresponder a R\$ 104.000,00, devidamente atualizado desde a data da arrematação.

Dispositivo

Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para condenar a instituição financeira ré a restituir aos autores o valor de R\$ 104.000,00, acrescido de correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP, com termo inicial na data do leilão (27.1.2022) e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Julgo extinto o processo, com resolução do mérito (art. 487, inc. I, CPC).

Em virtude da sucumbência recíproca caberá à autora arcar com 50% das custas e despesas processuais da parte ré e à ré arcar com 50% das custas e despesas processuais da autora.

Quanto aos honorários sucumbenciais, fixo em favor do patrono da autor o percentual de 10% do valor atualizado da condenação e em favor do patrono da ré o percentual de 10% do montante de que a autora sucumbiu, ou seja, a diferença entre o valor da causa e o da condenação.

Observe-se, quanto à autora, a concessão dos benefícios da justiça gratuita (art. 98, CPC).

P.R.I.

São Paulo, 13 de outubro de 2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

1003866-30.2022.8.26.0001 - lauda 4