



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005748-90.2022.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: -----
 Requerido: -----

Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Garcia Martinez**

Vistos.

Trata-se de ação de indenização, alegando-se, em síntese, que as partes firmaram um Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, com Financiamento através de Garantia de Alienação Fiduciária, n.º -----, no valor total de R\$ 183.300,00, , enquanto o valor restante do imóvel, R\$ 165.000,00, fora pago com recursos próprios do autor. Todavia, em razão de descumprimento contratual motivada por sua inadimplência, o Réu iniciou o procedimento de consolidação da propriedade, intimando a Parte Autora para purga da mora. O primeiro público leilão se deu em 07/03/2022 sendo apregoado pelo valor da avaliação de R\$ 485.080,05 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitenta reais e cinco centavos), encerrado sem oferta. O segundo público leilão em 16/03/2022 com lance mínimo de R\$ 242.540,03 (duzentos e quarenta e dois mil quinhentos e quarenta reais e três centavos). Considerando que os dois leilões restaram negativos, o Requerido integrou o imóvel ao seu patrimônio, pelo inexpressivo valor da dívida em relação ao valor do bem, de modo que fazendo instaurar a celeuma aqui tratada, uma vez que o credor levou a seus cofres em excedente o valor de R\$ 242.540,02 (duzentos e quarenta e dois mil, quinhentos e quarenta reais e dois centavos), que consiste na diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor de venda do bem imóvel. Assim, pleiteia a indenização deste ultimo valor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1005748-90.2022.8.26.0562 - lauda 1

Em contestação, fls. 51/68, a ré, em síntese, aduz que configurado o inadimplemento do devedor fiduciário, ao credor é exigida a venda do bem para a quitação da dívida e eventual saldo deverá ser devolvido ao devedor fiduciário, evidenciando o caráter resolúvel da propriedade, nos termos do artigo 26, §7º c/c 27, §4º da Lei 9514/97. Portanto, conforme emana o art. 27, §5º da lei 9514, uma vez não tendo licitante no segundo leilão a dívida é considerada quitada, cabendo ao credor todas as despesas decorrentes do imóvel. Logo, o autor não tem o direito alegado na inicial.

É o relatório.

Decido.

Restou incontroversa a adjudicação do imóvel, cujo valor é superior ao da dívida. Consequentemente, não há como não acolher a fundamentação da exordial de enriquecimento sem causa da instituição financeira, visto que esta incorporou ao seu patrimônio um imóvel pelo valor da avaliação do bem, no caso, muito superior ao da dívida. Assim, de rigor a restituição da diferença, sob pena de se convalidar um enriquecimento ilícito, ou, ao menos, um enriquecimento sem causa.

Observo que admitir que a ré tenha acréscimo patrimonial sem que restitua ao devedor a diferença acima, seria consentir com o seu enriquecimento sem causa, o que não é possível, porquanto vedado pelo ordenamento jurídico, especialmente pela Constituição, que reconhece o direito de propriedade como direito fundamental.

Nesses termos:

“Processual. Gratuidade processual requerida pela apelante-ré nas razões recursais denegada pelo Relator. Omissão da parte recorrente quanto ao recolhimento do preparo no prazo assinalado. Deserção. Apelo da réreconvinte não conhecido. Alienação fiduciária. Bem imóvel. Pacto adjeto a negócio de compra e venda. Excussão extrajudicial, sem licitantes nos leilões,

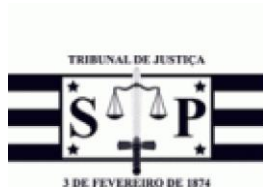


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1005748-90.2022.8.26.0562 - lauda 2

com adjudicação pela credora fiduciária. Demanda de reintegração de posse de iniciativa dessa. Acolhimento parcial da reconvenção da devedora fiduciante, para reconhecer seu direito à percepção de eventual diferença entre o valor de avaliação do bem, apurado nos termos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, e o valor da dívida somado ao dos encargos mencionados no art. 27, § 2º, do mesmo diploma legal. Inteligência do § 5º do mesmo art. 27. Perspectiva de flagrante enriquecimento sem causa do credor fiduciário, tanto maior quanto menor for a extensão do débito, em caso de admissão do acréscimo patrimonial decorrente da adjudicação sem qualquer compensação ao devedor pela diferença em relação aos encargos de responsabilidade desse. Julgamento em tal sentido proferido nos limites da reconvenção, não se afigurando extra petita. Retificação, de ofício, de erro material existente no dispositivo da r. sentença, para constar que a reconvenção foi julgada parcialmente procedente, não improcedente. Sentença reformada, por seu turno, quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais. Inexistência de causa para o arbitramento por equidade. Observância dos critérios de arbitramento do § 2º do art. 85 do CPC. Suspensão da exigibilidade dessas verbas, prevista no julgado, igualmente afastada, pois a ré não era beneficiária da gratuidade processual. Apelação da autora parcialmente provida para tal fim.” (TJSP; Apelação Cível 1002455-19.2017.8.26.0100; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 45ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2022; Data de Registro: 25/02/2022).

“Financiamento imobiliário Inadimplemento Procedimento extrajudicial promovido pela instituição financeira credora Adjudicação do imóvel em segundo leilão e extinção da dívida Ação promovida pelos devedores com objetivo de receber a diferença entre o valor da avaliação e o da adjudicação Possibilidade a despeito do artigo 27, parágrafo 5º da Lei 9.514/97 que se considera não aplicável ao caso dos autos Observância do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa Recálculo do valor a ser restituído aos autores, observado o valor atualizado da avaliação e a inclusão no valor da dívida de todos os encargos moratórios e contribuições condominiais Provimento integral do recurso dos autores e parcial provimento do recurso da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1005748-90.2022.8.26.0562 - lauda 3

ré.” (TJSP; Apelação Cível 1007621-29.2018.8.26.0704; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2022; Data de Registro: 22/02/2022).

Logo, o acolhimento do pedido é de rigor.

Isot posto, JULGO PROCEDENTE o pedido da ação, para condenar a ré ao pagamento da quantia relativa à diferença entre o valor da avaliação e o valor atualizado da dívida (com todos os encargos contratuais) somado ao das despesas devidamente comprovadas, apurado no momento da adjudicação do imóvel (data do segundo leilão negativo), corrigido monetariamente pela Tabela prática do Tribunal, a partir de então e acrescido de juros de mora desde a citação.

Despesas processuais e honorários no valor de 15% do valor da causa a cargo da ré.

PI

Santos, 06 de dezembro de 2022.

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

1005748-90.2022.8.26.0562 - lauda 4