



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000498590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 100368597.2020.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante ----- (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SILVIA ROCHA (Presidente) E FABIO TABOSA.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003685-97.2020.8.26.0292

APELANTE: -----

APELADO: BANCO -----

ORIGEM: 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREÍ

JUÍZA PROLATORA: LUCIENE DE OLIVEIRA RIBEIRO

VOTO Nº 5.687

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – APELO DA AUTORA – Alegação de que em razão da adjudicação do imóvel, cujo valor é superior ao da dívida, houve enriquecimento sem causa da instituição financeira – Hipótese em que, após a ausência de licitantes interessados, o imóvel foi adjudicado pela instituição financeira – Banco que tem incorporado ao seu patrimônio o valor da avaliação do bem, inegavelmente superior ao da dívida – Impossibilidade de considerar a dívida extinta sem impor ao banco a restituição da diferença – Vedaçāo ao enriquecimento sem causa – Sentença reformada para condenar a instituição



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

financeira a pagar à autora a 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 a partir de então e acrescido de juros de mora desde a citação, com inversão dos ônus da sucumbência – Recurso provido.

Vistos

Trata-se de ação indenizatória fundada em alienação fiduciária de imóvel ajuizada por ----- em face de Banco -----, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 140/14, cujo relatório se adota, condenada autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, atualizado, observada, quanto à exigibilidade, a gratuidade concedida.

Inconformada, recorre a autora (fls. 144/150), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que não se pode admitir o enriquecimento sem causa da instituição financeira em detrimento do fiduciante. Argumenta que o valor de mercado do bem, ao tempo da adjudicação, era superior à dívida perseguida. Observa, ainda, que o credor fica com a propriedade total do imóvel, podendo revendê-lo como melhor lhe aprouver, sendo plausível concluir que obterá lucro.

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 61) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 188/203). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Por ocasião da distribuição não houve manifestação de oposição ao julgamento virtual (DJE de 01/10/2020).

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença, pelo meu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

voto, dou provimento ao recurso.

Narra a autora em sua inicial que em 25/10/2017 alienou fiduciariamente em favor da parte ré, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto da matrícula nº ----- do Cartório do Registro de Imóveis de Jacareí/SP, mas que em razão de dificuldades financeiras não conseguiu quitar as parcelas, o que acarretou a consolidação da propriedade em favor do banco, que levou o imóvel a leilão.

Diz que, não havendo licitantes interessados, o bem foi adjudicado pelo réu, pelo valor de R\$ 218.168,17, consistente na diferença entre o valor da avaliação e o valor do crédito. Segundo a demandante houve enriquecimento sem causa da instituição financeira, pois se apropriou de bem cujo valor era muito superior à dívida. Diante disso, requer a condenação do réu ao pagamento de R\$ 218.168,17, com os consectários legais.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação, na qual alega que, no exercício regular de um direito, seguiu os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, tendo o bem sido adjudicado pelo valor da dívida, de modo que não há nada a ser restituído à requerente.

Sobreveio a r. sentença guerreada, que julgou improcedente o pedido inicial. Daí o inconformismo manifestado pela autora.

Pois bem.

Com efeito, o réu invocou o artigo 27, §§ 5º e 6º, da Lei nº 9.514/97 para adjudicar o imóvel e declarar a dívida extinta. Tal entendimento, todavia, não pode prosperar, tanto em razão da própria letra da lei (que fala em lance oferecido no segundo leilão, que não é a hipótese dos autos, em que não houve licitantes interessados) quanto pela possibilidade real de propiciar enriquecimento sem causa à instituição financeira.

No caso, a adjudicação do imóvel incorpora ao patrimônio do credor não o produto da arrematação, mas sim o valor de avaliação do bem. E, pelos documentos acostados aos autos, notadamente o edital de leilão (fls. 38), é possível verificar que o valor de avaliação do imóvel (R\$ 371.782,94) é muito superior ao valor da dívida (R\$ 153.614,77).

Assim, admitir que a instituição financeira tenha acréscimo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

patrimonial de tal monta sem que seja necessário restituir ao devedor a diferença, caso seja inferior o valor da dívida, seria consentir com o seu enriquecimento sem causa, o que não é possível, porquanto vedado pela legislação pátria.

Nesses termos, é o entendimento desta C. Câmara:

“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 ré-reconvinte não conhecido. Alienação fiduciária. Bem imóvel. Pacto adjeto a negócio de compra e venda. Excussão extrajudicial, sem licitantes nos leilões, 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).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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 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).

A hipótese, portanto, é de reforma da r. sentença para julgar procedente o pedido inicial, condenando a ré a pagar à autora a 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 a partir de então e acrescido de juros de mora desde a citação.

Esse desfecho implica inversão da sucumbência, ficando o réu condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Nestes termos, pelo meu voto, **dou provimento** ao recurso

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO