



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000803869

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003566-49.2020.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante ----- (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado -----.

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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 19 de setembro de 2023.

FABIO TABOSA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelantes: ----- e -----

Apelado: -----.

Apelação nº 1003566-49.2020.8.26.0224 1ª Vara Cível de Guarulhos

Voto nº 24.950

Alienação fiduciária. Bem imóvel. Pacto adjeto a negócio de compra e venda. Imóvel adjudicado pela instituição financeira em procedimento de excussão extrajudicial da garantia, após leilões negativos. Pretensão de ressarcimento da diferença entre o valor da avaliação do bem e o valor da dívida. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Pertinência. Reconhecimento da existência de direito dos autores à percepção de eventual diferença entre o valor da avaliação do bem 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. Demanda procedente. Sentença de improcedência reformada. Apelação dos autores provida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VISTOS.

A r. sentença de fls. 241/246 julgou improcedente demanda indenizatória, fundada na pretensão de restituição da diferença entre o valor da avaliação do bem e o da dívida, após ato de adjudicação do imóvel pelo credor fiduciário em procedimento de excussão extrajudicial da garantia; considerou a MMª Juíza, para tanto, à luz do art. 27 da Lei nº 9.514/97, a ausência de previsão legal de restituição do valores pagos em caso de adjudicação do imóvel, reconhecendo ser causa de exoneração recíproca das obrigações decorrentes do contrato, haja vista a impossibilidade de conclusão pelo enriquecimento indevido por parte da instituição financeira.

Apelam os autores (fls. 252/262), insistindo no direito de receber a diferença entre o valor da dívida e o valor de mercado de bem alienado,

2

pela vedação do enriquecimento sem causa da instituição financeira, nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, ressaltando ser a exoneração exclusiva para a hipótese de o lance oferecido no segundo leilão ser inferior ao do débito, à luz do §5º do mesmo dispositivo legal, situação diversa da dos autos. Batem-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de procedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, sem manifestação do apelado em contrarrazões no prazo legal. Pela decisão de fl. 315, já em Segunda Instância, deferiu-se a gratuidade processual aos apelantes, que restaram assim dispensados do recolhimento do preparo.

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

Inexiste, em absoluto, razão para diferenciar a situação do credor fiduciário perante o devedor caso, em leilão, o imóvel seja arrematado, ou, por falta de licitantes, venha a permanecer em definitivo consigo, em termos assemelhados a uma adjudicação.

Na hipótese de arrematação, a Lei nº 9.514/97 prevê no § 4º



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do art. 27 do mesmo diploma legal que, nos cinco dias que se seguem à venda do imóvel no leilão, o credor deve entregar ao devedor a importância que sobejar, deduzidos os valores da dívida e as despesas e encargos (§§ 2º e 3º), somente se liberando desse encargo se o maior lance não for superior a tal norma (§ 5º).

É preciso, entretanto, entender adequadamente o significado do § 5º. Caso venha, por algum motivo, a ser aceito lance em tal sentido, e apurado pelo credor montante inferior ao da dívida somada com os encargos, não se pode mesmo esperar que venha a restituir o que quer que seja.

Caso, todavia, venha a ser incorporado o bem, o valor do acréscimo patrimonial, do ponto de vista do credor, é, em vez do produto da arrematação, o valor de avaliação para o fim do art. 24, VI, do mesmo diploma legal. E, experimentando ele acréscimo de tal ordem, soa absurdo que nada tenha que devolver ao devedor, caso inferior ao valor da dívida agregado aos encargos; o contrassenso dessa hipótese fica tanto mais claro e fácil de assimilar quanto mais se

3

raciocine com hipóteses em que reduzido o débito a algumas poucas prestações, e portanto de expressão monetária bem inferior ao valor de avaliação.

Imaginar o contrário seria consagrar a hipótese de flagrante e imoral enriquecimento sem causa por parte do credor, pelo que inadequado o critério adotado pela r. sentença a respeito.

No caso em espécie, os parâmetros indenizatórios estão suficientemente esclarecidos pelo edital a fl. 28, correspondente à avaliação do imóvel no valor de R\$ 235.865,49 (duzentos e trinta e cinco mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e quarenta e nove centavos) em 19/10/2015, e o valor da dívida, de R\$ 140.908,97 (cento e quarenta mil, novecentos e oito reais e noventa e sete centavos), valor esse adotado para o segundo leilão, em 26/10/2015.

Dito isso, acolhe-se a pretensão ressarcitória dos autores, no tocante ao saldo credor calculado entre o valor da avaliação do imóvel adjudicado e o valor do débito, acrescido dos encargos descritos nos §§ 2º e 3º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, cujo exato montante deverá ser calculado mediante cálculo aritmético, em liquidação de sentença, adotados os parâmetros citados.

Referido valor deverá, a partir desse termo, ser atualizado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

monetariamente, a partir da data do segundo leilão, além de acrescido de juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação.

Fica, pois, reformada a r. sentença, com o julgamento de procedência da pretensão indenizatória, observada a fundamentação em torno do cálculo.

Por conta do decaimento do banco-réu, fica condenado ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator