



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000052093

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1076574-09.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ----- (JUSTIÇA GRATUITA) e ----- (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 CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de janeiro de 2023.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1076574-09.2021.8.26.0100

Processo originário nº 1076574-09.2021.8.26.0100

Apelante: ----- e outro

Apelado: Banco -----

Comarca: São Paulo

Juiz (a): PATRÍCIA MARTINS CONCEIÇÃO Voto

nº 4529

Contrato de financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária – Procedimento extrajudicial promovido pela instituição financeira credora – Primeiro e segundo leilões negativos - 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 montante da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dívida - 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, também atualizada, acrescida de todos os encargos previstos no art. 27, §§ 2º-B e 3º, da Lei nº 9.514/97 - Sentença de improcedência da ação reformada Recurso de apelação provido.

Versam os autos sobre **ação de indenização**, com emenda a p. 89/94, fundada no ato de adjudicação do imóvel pelo credor fiduciário, objetivando a condenação do réu à restituição do valor correspondente à diferença entre o valor da avaliação do bem e o valor da dívida, além de obrigá-lo a apresentar o valor atualizado do débito para fins da apuração precisa do montante indenizatório, estimado pelos autores em R\$ 282.996,55, com pedido alternativo de prevalência da importância indicada para o mesmo fim.

2

A **sentença** a p. 323/331 julgou improcedente a ação, ao fundamento de extinção da dívida pela adjudicação do imóvel pelo credor fiduciário, por aplicação do art. 27, §§ 5º e 7º da Lei 9.514/97, indeferido o pedido de atualização do débito. Em razão da sucumbência, os autores foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, atualizada, observada a gratuidade de justiça.

Nas razões de apelação a p. 334/346, os autores afirmam a ocorrência de enriquecimento sem causa para o credor, adjudicante do imóvel após frustrados os leilões para a arrematação do bem. Argumentam que o credor já recebeu parte



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do preço decorrente do cumprimento parcial do contrato para a aquisição do imóvel, impugnando, ainda, a aplicação do art. 27, § 5º da Lei 9.514/97. Pede, ao final, a procedência da ação para ser acolhido o pedido indenizatório equivalente a diferença do valor da avaliação (correspondente à adjudicação) e o da dívida.

Recurso tempestivo, recebido nos regulares efeitos e dispensado de preparo (gratuidade de justiça concedida por acórdão - p. 298/301).

Contrarrazões a p. 350/369.

É o relatório.

O recurso tem provimento.

Nos termos da inicial, os autores pleiteiam indenização decorrente da adjudicação do imóvel pelo credor fiduciário pelo valor da avaliação sem o repasse da diferença em relação ao valor da dívida, alegando-se, ainda a ausência de regular intimação para purgação da mora e das datas das praças

3

para a realização do leilão extrajudicial. Os autores pedem, ainda, a apresentação do cálculo atualizado do débito, para fins da indenização estimada em R\$ 282.996,55, correspondente à diferença entre o valor da avaliação e da dívida.

A ação foi julgada improcedente e a controvérsia recursal resume-se ao pleito indenizatório.

Os autores ficaram inadimplentes em relação ao adimplemento das parcelas do contrato de financiamento (p. 49/76), e a ré iniciou o procedimento extrajudicial, com fundamento na Lei 9.514/97.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O primeiro leilão, adotado o valor da avaliação do imóvel (R\$ 705.149,19) e o segundo, pelo valor da dívida (R\$ 422.152,64) de acordo com o edital a p. 282, resultaram negativos, tendo o credor fiduciário adjudicado o bem (p. 283/284) e, nos termos do art. 27, § 5º, da lei 9.514/97, deu por quitada a dívida, desobrigando-se de devolver qualquer quantia aos autores.

Não se desconhece que há divergência a respeito da aplicação ao caso dos autos do mencionado dispositivo legal.

Sob meu ponto de vista, ele não tem incidência na hipótese dos autos.

É que, como visto, não houve nenhum lance no segundo leilão e o dispositivo é expresso e menciona que a extinção da dívida e a exoneração do credor só ocorre quando: “O maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no parágrafo 2º...”.

Por outro lado, a aplicação da tese da ré propicia, no caso concreto, evidente enriquecimento sem causa, pois o valor de
4
avaliação do imóvel é muito superior ao valor da dívida. A ré irá vender o imóvel e o produto da venda – tudo indica – superará, de forma significativa, o valor da dívida com os respectivos encargos e despesas. Em outras palavras, além de se pagar a ré terá um ganho patrimonial sem causa legítima, locupletando-se, em prejuízo dos autores.

A vedação ao enriquecimento sem causa é princípio geral de direito de magna importância e, portanto, de observância obrigatória.

É preciso não esquecer, também, que nunca se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

permitiu nos processos de execução abuso na excussão de garantias. Daí a necessária avaliação de bens onerados, nos diversos procedimentos de execução (por exemplo, no procedimento previsto na lei 5.741/71 e no procedimento da execução por quantia certa, contra devedor solvente, previsto no Código de Processo Civil) exatamente para impedir que o credor fique com coisa de valor superior ao da dívida em execução.

A respeito do tema, confirmam-se os precedentes desta 29ª Câmara do Tribunal de Justiça:

Alienação fiduciária. Bem imóvel. Pacto adjecto a negócio de compra e venda. Excussão extrajudicial. Frustração dos leilões. Incorporação do bem credor fiduciário. Demanda de reintegração de posse julgada procedente. Determinação de apuração de saldo em favor da devedora fiduciante. Reconhecimento da existência de direito da ré à percepção de eventual diferença entre o valor da avaliação do bem, apurado nos termos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, e o valor da dívida somado ao dos

5

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. Sentença, com ressalva em tal sentido em favor da devedora-ré, confirmada. Apelação do autor desprovida. (TJSP; Apelação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cível nº 1002378-90.2016.8.26.0602; Relator Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2022; Data de Registro: 24/02/2022)

**Alienação Fiduciária em Garantia – Bem Imóvel
– Ação de ressarcimento de saldo credor –
Sentença de improcedência – Apelo dos autores
Restituição de valores Possibilidade – É certo que
na espécie, ambos os leilões restaram negativos,
face ao que foi reconhecido expressamente pelos
próprios apelantes. Não por outra razão, aliás, que
o bem foi adjudicado pelo credor fiduciário, ora
apelado, e a dívida fiduciária quitada. Em outras
palavras, ante o disposto no §5º, art. 27, da Lei nº
9.514/97, após frustrada a arrematação do bem nos
leilões designados, a dívida dos devedores
fiduciantes, ora apelantes, para com o credor
fiduciário, ora apelado, foi considerada extinta.
Contudo, não há como exonerar o credor fiduciário
da obrigação prevista no §4º, do mesmo dispositivo,
isto é, de restituir**

6

**aos devedores eventual diferença que sobeje ao
valor do débito. Com efeito, esta C. Câmara vem
entendendo que em caso de leilão de imóvel
submetido à Lei nº 9.514/97, não pode haver
diferenciação da situação do credor fiduciário
perante o devedor fiduciante nas hipóteses do bem
ter sido arrematado ou adjudicado pelo credor, por
falta de licitantes. Isso porque o disposto no §5º, do
art. 27, da Lei nº 9.514/97, deve ser interpretado em**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cotejo com aquilo que prevê o §4º., justamente para se evitar enriquecimento ilícito por parte do credor fiduciário. Portanto, nos casos em que o bem seja adjudicado por valor superior ao débito, deve, sim, haver restituição ao devedor fiduciante de eventual saldo credor, calculado entre o valor da dívida, acrescido, evidentemente, dos encargos descritos nos §§ 2º-B. e 3º., do art. 27, da Lei nº 9.514/97, e o valor da adjudicação, que, no caso, corresponde ao valor da avaliação do bem, para fins do disposto no art. 24, inc. VI, da Lei nº. 9.514/97. De fato, pois o valor do crédito obtido pelo credor fiduciário, caso venha a ser adjudicado o bem, é o montante do patrimônio por ele adquirido, ao invés do produto da arrematação, em 2º. leilão, caso fosse vendido a terceiro. Destarte, havendo esse acréscimo patrimonial ao credor fiduciário deve ele efetuar ao devedor fiduciante, a restituição de eventual produto que sobejar ao débito acrescido dos demais consectários contratuais e legais, tomando-se por base o valor pelo qual o bem foi adjudicado, qual seja, o valor de sua avaliação por ocasião do 2º. Leilão que restou frustrado. Em outras palavras, não se afigura correto que o credor

7

fiduciário receba o valor pago pelo devedor fiduciante, somado a eventual diferença, decorrente do valor da adjudicação, já deduzido, evidentemente, o total da dívida, nela incluída os encargos e demais consectários contratuais e legais. Com efeito, entendimento diverso acarretaria flagrante enriquecimento ilícito, o que é vedado pelo ordenamento jurídico. — Montante devido —



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Restou incontroverso que o imóvel foi avaliado, para fins do 2º. leilão, pelo montante de R\$ 2.352.800,01. Destarte, é o valor de R\$ 2.352.800,01 que deve ser considerado como o preço do imóvel para fins de adjudicação, não colhendo êxito, portanto, o que foi alegado pelo apelado acerca do valor pelo qual o bem foi posteriormente vendido a terceiro, em ulterior leilão, ocorrido após sua efetiva adjudicação. Dito isso, resta verificar o montante atualizado da dívida para março/2022, a qual, segundo apontado pelo apelado, seria de R\$ 2.203.371,44, o que, aliás, restou incontroverso, posto que não foi alvo de impugnação específica pelos apelantes em sede recursal. Disso decorre o entendimento de que os autores e apelantes fazem jus ao ressarcimento de saldo credor no montante de R\$ 149.428,60, correspondente à diferença entre o valor pelo qual o bem foi avaliado e, posteriormente, adjudicado pelo apelado e o saldo devedor por eles devido em tal ocasião. Destarte, de rigor o parcial provimento ao recurso interposto pelos autores para julgar parcialmente procedente a ação e condenar o réu a ressarcir os autores na importância de R\$ 149.428,57, devidamente corrigida pela Tabela do E. Tribunal de Justiça do Estado, a partir do

8

ajuizamento da demanda, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação. — Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível nº
1017164-55.2022.8.26.0562; Relator Neto Barbosa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)

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 – Vedação ao enriquecimento sem causa – Sentença reformada para condenar a instituição 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,

9

com inversão dos ônus da sucumbência –

Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível nº 1003685-97.2020.8.26.0292;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2022; Data de Registro: 28/06/2022)

Como se vê, defendo a tese de que, na hipótese dos autos, não há a extinção da dívida. É indispensável para evitar o enriquecimento injustificado do credor e onerosidade excessiva para o devedor a avaliação do imóvel e a devolução de eventual diferença entre o valor da avaliação e o valor do saldo devedor, com todos os encargos do inadimplemento e despesas efetuadas pelo credor.

Fixadas essa premissa, passo, na sequência, a examinar a questão a respeito do exato montante a ser devolvido aos autores.

Nesse aspecto, seria dispensável a exibição do cálculo de atualização da dívida, pois os parâmetros indenizatórios estão suficientemente esclarecidos pelo edital a p. 282, correspondente a avaliação do imóvel ao valor de R\$ 705.149,19 e o valor da dívida, em R\$ 422.152,64, valor adotado para o segundo, em 22/06/2021, quando adjudicado o imóvel.

Tanto é assim que os autores, em pedido subsidiário formulado na emenda da inicial a p. 89/90, dispensam a apresentação da memória de cálculo, indicando para fins da indenização pleiteada, o montante de R\$ 282.966,55, representativo da diferença entre os valores da avaliação (1ª Leilão) e do valor da dívida (para o segundo), adotada a data deste último, em 21/06/2021 (p. 285).

10

Contudo, não há como exonerar o credor fiduciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da obrigação prevista no §4º do art. 27 da lei de regência, isto é, de restituir aos devedores eventual diferença que sobeje ao valor do débito.

Portanto, nos casos em que o bem seja adjudicado por valor superior ao débito, deve haver restituição ao devedor fiduciante de eventual saldo credor, no caso, calculado entre o valor da dívida, acrescido dos encargos descritos nos §§ 2º- B e 3º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, e o valor da adjudicação (imóvel incorporado ao patrimônio do credor pela avaliação) e o valor do débito, atualizado.

Em síntese, os autores deverão receber a quantia relativa à diferença entre o valor da avaliação e o valor da dívida, atualizados, acrescidos os encargos descritos nos §§ 2º-B e 3º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, cujo exato montante deverá ser encontrado mediante cálculo aritmético, em liquidação de sentença, na fase própria, adotados os parâmetros citados.

E sobre o montante da condenação, incidirá correção monetária pelos indicadores da Tabela Prática do TJSP, a partir da data do segundo leilão, e juros de mora à taxa de 1% ao mês, a contar da citação.

Em suma, a sentença comporta reforma para julgar procedente a ação de indenização, nos termos da fundamentação.

Em razão da sucumbência, impõe-se ao réu o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, de acordo com o art. 85, § 2º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, **proponho o provimento do recurso** para os fins indicados. É como voto.

MÁRIO DACCACHE
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO