



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1043787-40.2021.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: -----
 Requerido: **BANCO** -----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Schier Hinckel**

Vistos.

Trata-se a presente de ação indenizatória proposta por -----
 ----- em face de Banco -----.

Alega o autor que alienou em favor da ré o imóvel descrito na inicial e que em decorrência de uma crise financeira não conseguiu arcar com os custos do financiamento, tendo sido a propriedade do imóvel consolidada em favor da ré, que levou o imóvel a leilão público por duas oportunidades, todas infrutíferas e ao final adjudicou o imóvel em seu favor. Requereu a condenação da requerida em devolver o valor de R\$ 256.589,01, quantia esta correspondente a diferença entre o valor da avaliação do imóvel quando houve sua adjudicação e o da venda ao autor. Juntou documentos (fls. 17/42).

Indeferido os benefícios da justiça gratuita (fl. 51).

Interposto agravo de instrumento (fls. 54/64), ao qual foi negado provimento (fls. 68/74).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Custas recolhidas às folhas 78/82.

O requerido foi citado e apresentou sua contestação, informando que o imóvel não foi vendido pois os leilões realizados foram todos infrutíferos, tendo sido emitido um termo de quitação aos autores. Defendeu o procedimento de realizado e a ausência do dever de restituir qualquer valor aos autores. Pugnou pela improcedência da ação. Juntou documentos (fls. 89/225).

Réplica às folhas 230/238.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Autorizado o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que as provas contidas nos autos são suficientes para o deslinde da ação.

O pedido é procedente.

Consta dos autos que as partes celebraram contrato de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia (fls. 23/33), pelo valor de R\$ 295.000,00, sendo que do total pago pelo imóvel, a quantia de R\$ 231.340,56 foi financiada junto ao banco réu, obrigando-se os autores a pagarem 420 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R\$ 2.702,50.

Entretanto, por enfrentar dificuldades financeiras, o autor deixou de adimplir com as obrigações, razão pela qual a propriedade do imóvel dado em garantia foi consolidada em nome do réu.

Os leilões realizados restaram infrutíferos, em virtude do que o bem foi adjudicado pelo réu pelo valor de avaliação, circunstância que impõe ao banco a obrigação de restituir a diferença entre o valor da avaliação do bem e aquele do débito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

De fato, o artigo 27 da Lei 9.514/97 dispõe que, uma vez consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário, ele deverá promover público leilão para a alienação do imóvel. O dispositivo prevê a realização de dois leilões e estabelece, em seu §5º, que "se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no §2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o §4º".

A jurisprudência não é uniforme quanto à interpretação conferida ao aludido §5º na hipótese de não haver licitantes em nenhum dos dois leilões, havendo entendimento de que, mesmo nesta situação, o credor permaneceria com a propriedade do bem, independentemente da obrigação de restituir ao devedor a importância que sobejasse ao valor devido.

No entanto, não é essa a solução mais adequada. Segundo dispõe o §5º do artigo 27 da Lei 9.714/97, a exoneração do credor se verificaria no caso de o lance oferecido no segundo leilão ser inferior ao do débito. Não é esta, porém, a situação envolvendo as partes, em que não houve interessados em qualquer um dos leilões realizados (fls. 211/216).

Ora, autorizar que o réu permaneça com o imóvel ainda que seu valor seja superior ao da dívida, gera manifesto prejuízo para a parte autora e, em contrapartida, enriquecimento sem causa para a instituição bancária, o que é vedado pelo ordenamento jurídico.

Em outros termos, pese o entendimento de que, inexistindo interessados no segundo leilão, a dívida seria extinta e o credor ficaria exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao fiduciante, entendo que tal posição ensejaria o enriquecimento sem causa do banco, o que não se admite.

Desse modo, caberá ao banco réu restituir ao autor a diferença entre o valor de avaliação do bem quando da sua tentativa de alienação por leilão (R\$ 659.840,53, fls. 211/213) e o valor da dívida em aberto, conforme valor mínimo para venda na segunda hasta pública realizada (R\$ 403.251,52, fls. 214/216).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Confirmam-se, outrossim, diversos julgados do Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo que agasalham a pretensão dos autores, senão vejamos:

RECURSO _ APELAÇÃO CÍVEL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - BEM IMÓVEL - Lei nº 9.514/97) _ AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. Leilões negativos. Ausência de licitantes. Adjudicação do bem pela credora. Inaplicabilidade do parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem que foi adjudicado e o valor do crédito. Possibilidade. Sentença mantida. Recurso de apelação do Banco não provido, majorada a verba honorária da parte adversa atento ao conteúdo do parágrafo 11º do artigo 85 do atual Código de Processo Civil. (TJSP; Apelação Cível 1000619-40.2018.8.26.0564; Relator

(a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/01/2020; Data de Registro: 09/01/2020)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA _ AÇÃO DECLARATÓRIA C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS PROCEDENTE _ LEILÕES NEGATIVOS _ AUSÊNCIA DE LICITANTES _ ADJUDICAÇÃO DO BEM PELA CREDORA _ INAPLICABILIDADE DO §5º, DO ARTIGO 27 DA LEI Nº 9.514/97 RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM QUE FOI ADJUDICADO E O VALOR DO CRÉDITO _ MANUTENÇÃO DO NOME DO CONSUMIDOR NO CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO APÓS SEGUNDO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

LEILÃO - DANO MORAL CARACTERIZADO _ QUANTUM
 INDENIZATÓRIO MANTIDO _ RECURSO NÃO PROVIDO, COM
 OBSERVAÇÃO QUANTO AO VALOR A SER RESTITUÍDO (TJSP;
 Apelação Cível 1004723-46.2017.8.26.0100; Relator (a): Luiz Eurico;
 Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª
 Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2018; Data de Registro:
 21/11/2018)

AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZAÇÃO. ALIENAÇÃO
 FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DOS
 DEVEDORES INCONTROVERSO. CONSOLIDAÇÃO DA
 PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO CREDOR
 FIDUCIÁRIO, QUE PASSOU A TER O DIREITO DE LEVAR O BEM
 A LEILÃO, NOS TERMOS DO ART. 27 DA LEI N.º 9.514/97.
 IMÓVEL ADJUDICADO EM SEGUNDO LEILÃO, PELA
 INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RÉ, DIANTE DA AUSÊNCIA DE
 LICITANTES INTERESSADOS. PRETENSÃO DOS AUTORES À
 RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O
 VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E
 O VALOR DO DÉBITO.
 POSSIBILIDADE. DEVER DA CREDORA DE ENTREGAR AO
 DEVEDOR O MONTANTE QUE SUPERAR O VALOR DO DÉBITO.
 VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.
 INAPLICABILIDADE DO ART. 27, § 5º, DA LEI N.º 9.514/97. NÃO
 SE TRATA DE HIPÓTESE EM QUE, NO SEGUNDO LEILÃO, O
 MAIOR LANCE OFERECIDO NÃO FOI IGUAL OU SUPERIOR AO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

VALOR DA DÍVIDA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUTORES QUE DEVERÃO ARCAR COM EVENTUAIS DESPESAS DO IMÓVEL ATÉ A DESOCUPAÇÃO (ART. 27, §8º DA LEI 9.514/97). TAXA DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA (ART. 37-A DA LEI 9.514/97). COMPENSAÇÃO A SER APURADA EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível11014274-16.2018.8.26.0100; Rel. Alfredo Attié; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2019 g.n.).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. 1. Mostra-se temerário por possibilitar o indevido enriquecimento sem causa, permitir à instituição financeira que, diante da ausência de interessados na arrematação de imóvel nos leilões por ela mesma promovidos, simplesmente expedir carta de quitação em favor do devedor, retomando a propriedade do imóvel objeto da garantia, com posteriormente venda a terceiro, sem obediência aos ditames legais. Diante de tal circunstância, deve-se dar interpretação legal mais favorável ao consumidor e determinar a restituição da diferença entre o valor do bem e o da dívida. 2. A taxa de ocupação prevista no art. 37-A da lei 9.514/97 em caso de adjudicação do imóvel pela instituição financeira por ausência de arrematação é devida. 3. Não havendo demonstração de que a conduta do banco/réu tenha acarretado aos

autores transtornos psíquicos ou degradação moral, incabível a indenização por dano moral, que deve servir de alento à dor efetivamente sofrida, e não como meio de enriquecimento sem causa. 4. Na fixação da verba honorária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

deverá o juiz garantir condigna e justa remuneração dos advogados. Sentença mantida. Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1005704-41.2018.8.26.0003; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2017; Data de Registro: 06/05/2019).

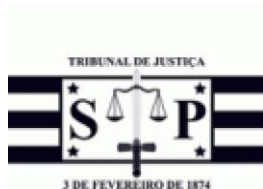
Alienação fiduciária de bem imóvel. Observância ao procedimento previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Não havendo venda do bem em segundo leilão em valor igual ou maior que a dívida, cabe ao credor restituir ao devedor valor de avaliação do bem que supera a dívida em aberto. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0013993-20.2011.8.26.0554; Rel. Walter Cesar Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 10/12/2015

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar o réu a restituir aos autores o valor correspondente à diferença entre o valor da avaliação R\$ 659.840,53 e o valor da dívida em aberto R\$ 403.251,52, montante este que perfaz o importe de R\$ 256.589,01, com correção monetária a partir da data em que a ré incorporou o imóvel ao seu patrimônio (14/12/2020 – fls. 217/224) e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Por consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, na forma do artigo 487 inciso I do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, arcará a requerida com o pagamento das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85 § 2º do Código de Processo Civil.

Ressalto que a oposição de embargos declaratórios infundados ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

manifestamente protelatórios ensejará aplicação das penalidades cabíveis, devendo a insurgência à sentença se realizar pelo meio recursal adequado.

Transitada em julgado, ao arquivo, observadas as formalidades legais.

P.I.C.

Guarulhos, 08 de fevereiro de 2023.

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

1043787-40.2021.8.26.0224 - lauda 8