



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003414

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002376-74.2023.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante/apelado GILBERTO AMBROSIO FILHO, é apelado/apelante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E JOÃO CASALI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002376-74.2023.8.26.0441

Apte/Apdo : Gilberto Ambrosio Filho.
Advogado : Fabricio Farah Pinheiro Rodrigues (Fls: 15).
Apdo/Apte : Banco Santander (Brasil) S/A.
Advogada : Cristiana França Castro Bauer (Fls: 117).
Comarca: Peruíbe
Voto nº 21401

algm

APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. Ação indenizatória objetivando a restituição da diferença entre o valor da avaliação do bem e o valor da dívida. Sentença de improcedência. **Inconformismo de ambas as partes.** **1.** Pedido de revogação da justiça gratuita concedida à parte autora. Ausência de demonstração da capacidade financeira do requerente. Benefício mantido. **2.** Autor que objetiva a restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem e o valor da dívida. Inadimplemento da obrigação. Consolidação da propriedade do imóvel nas mãos da credora fiduciária. Leilões extrajudiciais infrutíferos. Ausência de arrematação. Extinção da dívida, com outorga de quitação pela credora fiduciária. Inteligência do artigo 27, §§ 4º e 5º da Lei 9.514/1997. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Incabível a restituição de valores ao autor. Sentença mantida. **RECURSOS DESPROVIDOS.**

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença (fls. 189/194) que, em sede de ação indenizatória, julgou improcedente o pedido autoral. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios aos patronos da parte contrária, fixados em 10% do valor dado à causa, devidamente atualizado, suspensas as exações por cinco anos, nos termos do artigo 98, §3º do Código de Processo Civil, ante a gratuidade de justiça deferida.

Os embargos de declaração opostos pelo banco requerido foram rejeitados (fls. 216).

Inconformado, **recorre o autor** (fls. 197/208), aduzindo, em síntese, que a instituição financeira não pode, simplesmente, após dois leilões negativos, consolidar a propriedade e não restituir a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor da dívida, sob pena de enriquecimento ilícito (artigo 884 do Código Civil). Nesse viés, argumenta que os tribunais vêm se posicionando no sentido de que o apelado é obrigado a devolver o valor entre o montante da dívida e o valor da avaliação, mesmo que o imóvel não tenha sido arrematado no segundo leilão, para se evitar o enriquecimento sem causa da instituição financeira. Portanto, a sentença deve ser reformada, com a consequente condenação do apelado ao pagamento da diferença entre o valor de avaliação do bem e o valor da dívida, qual seja R\$ 249.015,52, bem como condenando o recorrido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Também irresignado, **recorre o banco réu** (fls. 241/250), objetivando, em extremo resumo, a revogação dos benefícios da justiça gratuita concedidos ao autor. Para tanto, alega que o requerente não comprovou que se enquadra na situação de hipossuficiente e sustenta que em pesquisas realizadas constatou que o apelado é proprietário da empresa GILBERTO AMBROSIO FILHO M.E., CNPJ nº 10.720.462/0001-37, atuando no ramo alimentícios, com capital social de R\$ 10.000,00. Além disso, que na celebração do contrato de financiamento o recorrido, apenas a título de recursos próprios, despendeu o valor de R\$ 75.000,00, bem como se comprometeu a arcar com parcelas de R\$ 2.667,14, o que faz concluir que o apelado possui uma renda fixa, no mínimo, três vezes maior que o valor da parcela, o que contraria o suposto estado de necessidade.

Contrarrazões do banco requeridos às fls. 219/240 aduzindo, preliminarmente, afronta ao princípio da dialeticidade, porquanto não foram impugnados especificamente os fundamentos da sentença, sendo causa de não conhecimento do recurso. No mérito, pugna pelo desprovimento do apelo, com a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal.

Contrarrazões da parte autora às fls. 253/257, sustentando, preliminarmente, ausência de elemento essencial previsto no artigo 1.010 do CPC, uma vez

que o recurso trata de mera repetição dos argumentos trazidos em contestação, devendo, portanto, não ser conhecido. Em sede meritória, requer seja negado provimento ao recurso.

Inicialmente, o recurso foi distribuído à Colenda 11ª Câmara de Direito Privado (Termo de distribuição às fls. 258).

Recebido o recurso foi determinado que o requerido realizasse a complementação do preparo, nos termos do artigo 1.007, § 2º do Código de Processo Civil (fls. 259).

Ato contínuo, adveio manifestação do banco réu, acompanhada da comprovação do recolhimento complementar (fls. 262/265).

Manifestação da parte autora às fls. 268/272 requerendo a redistribuição do feito a uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal, tendo em vista a matéria tratada nos autos.

Às fls. 273/275 foi proferida Decisão Monocrática não conhecendo do recurso e determinando a sua redistribuição a uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado, considerando que a temática principal dos autos discute a garantia do contrato de alienação fiduciária.

É o relatório.

Primeiramente, anoto que realizada a devida complementação do preparo recursal pelo banco, nos termos do artigo 1.007, § 2º do Código de Processo Civil.

No mais, afasto à preliminar de ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença, arguida em contrarrazões por ambas as partes. As razões recursais apresentadas tanto pela parte autora quanto pelo requerido preenchem os requisitos do artigo 1.010 do CPC, devendo, portanto, serem conhecidas as respectivas apelações.

Quanto ao pedido de revogação da justiça gratuita concedida ao autor, em que pese os argumentos apresentado pelo banco, entendo que este não merece prosperar, visto que o réu não trouxe aos autos prova cabal da possibilidade de o requerente suportar o pagamento das custas e despesas processuais sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família.

Limitou-se a afirmar que o autor não demonstrou não possuir condições em arcar com as custas e despesas processuais, bem como afirmou que ele seria proprietário de empresa, contudo, não há qualquer informação acerca de possível renda advinda da referida atividade empresarial. Ademais, quanto ao valor de R\$ 75.000,00 dispendido no ato da contratação, em junho de 2017, este não tem o condão, ante o lapso temporal, de afastar os benefícios concedidos, tampouco a alegação de que o valor da parcela pressupõe que o requerente auferir renda três vezes maior, uma vez que o impugnante não apresenta qualquer documentação nesse sentido.

Por outro lado, o requerente juntou à inicial, documento que comprova o seu atual estado financeiro, demonstrando que recebe mensalmente valores abaixo de 3 salários-mínimos (holerites dos meses de fevereiro, março e abril de 2023 às fls. 26/28).

Ressalte-se que a decisão que concedeu o benefício da gratuidade processual ao autor gera a presunção (relativa) de carência de recursos, sendo que incumbia ao impugnante o ônus de provar a possibilidade do autor de suportar o pagamento das custas e despesas processuais sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família, contudo, não comprovou as suas alegações. Assim, diante da ausência de elementos que infirmem o deferimento do benefício da gratuidade processual, sendo a insurgência do apelante meramente argumentativa, sem respaldo probatório e sem elemento cabal que corroborasse o alegado, o benefício da justiça gratuita concedido ao autor/apelante deve ser mantido.

Passo a análise do mérito propriamente dito.

Denota-se dos autos que o autor ajuizou a presente demanda objetivando o recebimento de indenização referente à diferença entre o valor de avaliação do bem alienado fiduciariamente e o valor da dívida, qual seja R\$ 249.015,52.

Aduz que em 19 de junho de 2017 as partes firmaram contrato de financiamento do imóvel descrito na inicial, contudo, argumenta que caiu em severa crise financeira e não conseguiu honrar com os pagamentos e, em face do inadimplemento, houve a consolidação da propriedade do imóvel nas mãos da instituição financeira, que o levou a leilão. Nesse sentido, informa que no primeiro leilão o bem foi apregoado pelo valor de R\$ 539.461,65, restando sem ofertas e, no segundo leilão, foi apregoado pelo valor do maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida, no importe de R\$ 290.446,13, contudo, novamente, não houve ofertas. Destarte, restando infrutíferos os leilões, o bem foi adjudicado pelo réu pelo valor da dívida. Entretanto, defende que há obrigação do banco restituir a diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o importe da dívida, qual seja R\$ 249.015,52, sob pena de enriquecimento ilícito.

Pois bem.

Constata-se dos autos que, em razão da inadimplência declarada pelo autor, em observância ao procedimento estabelecido pela Lei 9.514/1997, o imóvel objeto do contrato de financiamento foi levado a leilão, nos exatos termos do artigo 27 e parágrafos da referida legislação.

Nesse sentido, advém que, frustrados os dois leilões, ocorre a extinção da dívida, consolidando-se a propriedade do imóvel na pessoa do credor fiduciário, inclusive com a desobrigação deste em restituir ao devedor qualquer importância outrora paga.

Observe-se o que dispõe a referida legislação:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

[...]

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo.

[...]

Portanto, o texto legal é claro e dispõe que, não havendo arrematação do bem no segundo leilão, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao fiduciante a importância que exceder a dívida.

Assim, conforme bem consignado pelo D. Magistrado, “a devolução de valores ao autor somente ocorreria se houvesse êxito no leilão, com arrematação por preço igual ou superior ao valor da dívida”.

A propósito, o entendimento E. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o

credor fiduciário" (REsp n. 1.654.112/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018) 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.357.379/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/5/2019, DJe de 31/5/2019.)

E, no mesmo sentido, a recente jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça e, inclusive, desta Colenda Câmara:

APELAÇÃO - Alienação fiduciária de imóvel - Ação indenizatória - Pleito de restituição da diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o da dívida consolidada - Sentença de improcedência - Manutenção - Necessidade - Consolidação da propriedade, a que se seguiram leilões infrutíferos - Cenário em que o fiduciário fica investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de restituir valores - Exegese do art. 27, §4º e §5º, da Lei nº 9.514/1997 - Precedentes desta C. Câmara - Sentença mantida - DESPROVIDO O APELO DA LITISCONORTE, E NÃO CONHECIDO O DO AUTOR, PORQUE DESERTO.

(TJSP; Apelação Cível 1016071-61.2022.8.26.0011; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BENS IMÓVEIS. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÕES NEGATIVOS. HIPÓTESE EM QUE O CREDOR FIDUCIÁRIO FICA INVESTIDO NA LIVRE DISPONIBILIDADE DOS BENS, EXTINGUINDO-SE A DÍVIDA. DEVEDORA FIDUCIANTE QUE POSTULA INDENIZAÇÃO REFERENTE À DIFERENÇA ENTRE OS VALORES DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E O VALOR DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. EXEGESE DO ARTIGO 27, § 5º DA LEI Nº 9.514/1997. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA QUE PREVALECE. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA EM VIRTUDE DE ATUAÇÃO RECURSAL. APELO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Conforme entendimento consolidado no Egrégio Superior Tribunal de Justiça, "o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a situação em que não houver, no segundo leilão, interessados na aquisição do imóvel, fracassando a alienação do bem, sem a apresentação de nenhum lance. (...) Na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário" (REsp n. 1.654.112/SP). Assim sendo, carece de fundamento legal a pretensão da autora de ser indenizada por eventual diferença entre os valores de avaliação dos imóveis e o valor da dívida. 2. Em razão do resultado do julgamento do recurso, e nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se a verba honorária a 11% sobre o valor atualizado da causa, prevalecendo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

(TJSP; Apelação Cível 1003037-59.2023.8.26.0439; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024)

Alienação fiduciária de imóvel. Bem retomado. Inocorrência de arrematação em leilão extrajudicial que torna extinta a dívida, sendo inexigível do credor entregar ao devedor a diferença entre o valor da avaliação e o da dívida. Artigo 27 § 5º da Lei 9.514/97. Improcedência da ação autorizada. Gratuidade processual concedida à autora mantida Recursos improvidos.

(TJSP; Apelação Cível 1005640-21.2024.8.26.0100; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 12/09/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – COBRANÇA – Incontroverso o inadimplemento – Consolidação da propriedade do bem à credora fiduciária (Requerida) – Realização de leilão extrajudicial (nos termos da Lei número 9.514/1997) – Ausência de arrematação do bem por falta de licitantes resulta na extinção compulsória da dívida, com a outorga de quitação pela credora fiduciária (nos termos do artigo 27, parágrafos 5º e 6º, da Lei número 9.514/97) – Incabível a restituição de valores à Autora – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO

(TJSP; Apelação Cível 1018142-22.2023.8.26.0554; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2024; Data de Registro: 31/07/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Bem imóvel. Primeiro e segundo leilões negativos. Extinção da dívida. Consolidação definitiva da propriedade pelo fiduciante. Pedido do apelante de restituição de eventual saldo proveniente de posterior venda do bem, indeferido. Segundo a prova dos autos, não houve enriquecimento indevido. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1001481-22.2021.8.26.0009; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2023; Data de Registro: 04/12/2023)

No mais, não há que se falar em existência de enriquecimento ilícito, porquanto observado o exato procedimento previsto na legislação de regência, bem como os termos do contrato livremente avençado pelas partes.

Destarte, de rigor a manutenção da r. sentença.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação Numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, restando integralmente improvida à apelação da parte autora, por força do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios fixados na r. sentença ficam majorados para 15% do valor da causa.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

ANA MARIA BALDY
Relatora