



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309016

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004346-08.2023.8.26.0022, da Comarca de Amparo, em que é apelante SERGIO HENRIQUE DORIGAN (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1004346-08.2023

Comarca: Amparo (2ª Vara)

Apelante: Sergio Henrique Dorigan

Apelado: Itaú Unibanco S.A.

Juíza: Fabiola Brito do Amaral

Voto n 23.545

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Imóvel - Leilão extrajudicial - Consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia, ante o inadimplemento do devedor - Pretensão do autor a reaver a diferença entre o valor do bem e o valor da dívida - Sentença de improcedência - Irresignação do autor - Não acolhimento - Realização dos dois leilões extrajudiciais sem licitantes - Incidência do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97 - Hipótese em que nenhuma diferença é devida - Precedentes - Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 208/213, cujo relatório se adota, que, julgou improcedente o pedido formulado pelo autor, com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil. A r. sentença condenou a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, com a observância do quanto previsto no §3º, do artigo 98 do Código de Processo Civil.

O autor ajuizou ação indenizatória alegando, em síntese, que teria em 10 de fevereiro de 2020 alienado fiduciariamente em favor do requerido, o imóvel situado à Rua Pedro Pacetta, Parque Modelo, Amparo, devidamente descrito na matrícula imobiliária n. 37120, do CRI local pelo preço certo e ajustado de R\$ 390.000,00; que para pagamento do mútuo ficou estabelecido uma entrada no valor de R\$ 73.620,00 e o saldo de R\$ 316.380,00, financiado em 360 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$ 2.906,29, com taxa nominal de juros mensal de

0,6005% e anual de 7,4500% e taxa de juros mensal efetiva de 0,60005% e anual de 7,4500% eleito o sistema de amortização tabela SAC; que em 08 de abril de 2023, passou por dificuldades financeiras não conseguindo manter fiel ao pagamentos mensais das parcelas, mesmo após o pagamento de mais de 38 prestações, o que deu início ao procedimento extrajudicial nos termos da Lei n. 9514/97. Afirma que, com a consolidação da propriedade do imóvel em nome da requerida, marcaram-se as datas dos leilões, sem qualquer tentativa para sua intimação, o que impossibilitou a purga da mora nos moldes do Decreto 70/66, ou ainda, a possibilidade acompanhar a legalidade dos atos executivos. Aponta que o primeiro leilão foi datado de 30 de outubro de 2023 pelo valor certo de R\$ 567.882,36 e o segundo leilão para o dia 09 de novembro de 2023, pelo valor certo de R\$ 345.018,51, sendo que o valor da avaliação constante do edital é o de R\$ 567.882,36; que levado a efeito os fatos articulados não teve outra alternativa senão a propositura da presente ação indenizatória que tem por finalidade a indenização dos danos materiais sofridos no importe de R\$ 222.863,85, em face da nulidade do procedimento extrajudicial por ausência de intimação das datas dos leilões, a adjudicação do bem por valor maior que o da dívida ao que dispõe o artigo 884 do Código Civil e artigo 876, §4º, inciso I, do Código de Processo Civil, artigo 27, §5º da Lei n. 9514/97 e 876, §4º do CPC, além de outras violações legais e princípios gerais do direito como a função social do contrato, a boa-fé objetiva. Pugna pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor; que embora o objeto do pedido seja a indenização por danos materiais consigna que as mesmas nulidades que podem levar à anulação podem também conduzir à indenização, nos termos do artigo 30. Parágrafo único da Lei 9514, atribui tal condição; que pela inobservância da falta de intimação pessoal em relação das praças, atingiu frontalmente o artigo 27, §2º-A e §2º-B, da Lei n. 9514/97, que assevera que a falta de sua intimação teria impedido de exercer o direito à purga da mora; aponta, ainda, que as designações dos leilões não obedeceu o disposto no artigo 27, §1º, da Lei 9514/97, vez que não dispensou o interregno de 15 dias entre os leilões; que a adjudicação do imóvel trouxe enriquecimento sem causa em favor do banco, vez que há diferença.

Irresignado, apelou o autor às fls. 222/229, alegando que no primeiro

leilão o imóvel foi apregoado pelo valor de R\$ 567.882,36, valor referente a avaliação do imóvel (artigo 24, inciso VI, c.c. o artigo 27, § 1º). No segundo leilão, o bem foi apregoado pelo valor de R\$ 345.018,51, correspondente à soma de todos os valores devidos à instituição financeira, nos termos do §2º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97. Alega que o Banco apelado fazia jus ao recebimento da quantia pela qual o imóvel foi apregoado em segundo leilão, aduzindo que ao adjudicar o bem, o banco incorporou ao seu patrimônio imóvel cujo valor excedeu em R\$ 222.863,85, o valor que lhe era devido. Assevera ainda que o desfecho de tal procedimento, no caso em voga, levou ao enriquecimento sem causa do banco, o que não é permitido pela legislação civil pátria (art. 884 do Código Civil). Ressalta que ao devedor, no entanto, cabe receber o eventual excedente do valor apurado com venda do bem apreendido, após a satisfação da dívida (§4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97). Afirma ainda *in casu*, ambos os leilões foram negativos, portanto, a rigor, não é aplicável o disposto no §5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, segundo o qual somente se "no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º [igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais], considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º ". Aduz que não há dúvida de que tal dispositivo só faz sentido quando o valor obtido na venda do imóvel no segundo leilão é inferior ao valor da dívida, não havendo, nessa hipótese, nada a restituir, o que não é o caso. Assevera ainda que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, no sentido de que, na execução hipotecária, em caso de leilão infrutífero e posterior adjudicação do bem pela instituição financeira e o valor da avaliação do imóvel superou o montante do saldo devedor remanescente, é devido à instituição financeira adjudicante a restituição aos mutuários da diferença, sob pena de enriquecimento sem causa do agente financeiro.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 233/242.

É o relatório.

Incontroverso nos autos que as partes celebraram contrato de financiamento de imóvel com alienação fiduciária em garantia, tendo o autor sido

devidamente intimado para purgação da mora, que não a promoveu, consolidando-se o domínio do imóvel em favor da instituição financeira.

Em caso de inadimplemento pelo devedor das parcelas da dívida, o devedor fiduciante será constituído em mora por meio de notificação pessoal, assegurada a oportunidade de purgação em quinze dias. Efetivado o pagamento, os efeitos do contrato convalidam-se. Mantida a inadimplência, a propriedade do bem imóvel se consolida em nome do credor fiduciário para satisfazer a obrigação. Foi o que ocorreu no presente caso.

Dessa maneira, será realizado leilão para público para alienar o referido bem, em duas tentativas.

A venda do imóvel a terceiro quer no primeiro, quer no segundo leilão poderá gerar crédito ao devedor fiduciante, correspondente à importância que ultrapassar o valor da dívida e das despesas. Nas hipóteses em que, nos dois leilões, não houver interessados na aquisição do imóvel ou em que os lances não atingirem o valor mínimo, a lei prevê que a dívida é extinta, o devedor fiduciante fica exonerado da obrigação e credor fiduciário fica com o domínio do imóvel. Nessa circunstância, tida pela lei como excepcional, não cabe cogitar de devolução de qualquer valor ao devedor fiduciante, porque o valor pelo qual o imóvel é adjudicado ao credor é idêntico ao da dívida.

No caso em tela, após a consolidação levou-se adiante o procedimento da lei, comunicando-se o apelante das datas, horários e locais do 1º e 2º leilão, a fim de que pudesse exercer o direito de preferência, assegurado no art. 27, §2º- B, Lei nº 9.514/97. A lei prevê a necessidade de notificação dos leilões, todavia não estabelece a necessidade de intimação pessoal, vez que possibilita o envio de correspondência ou mensagem por endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A da Lei 9.514/97).

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. Alienação fiduciária de imóvel. Suspensão de leilão extrajudicial. Ausência de vício aparente no procedimento de execução extrajudicial da garantia, em face da comprovação acerca da intimação para quitação do débito incontroverso e consolidação de propriedade. Desnecessidade,

no caso concreto, de intimação pessoal dos devedores acerca da data dos leilões. Parte autora que teve ciência prévia das datas antes da realização das praças. Finalidade alcançada. Prejuízo não demonstrado. Pretensão de purgação da mora. Impossibilidade. Após a consolidação da propriedade, o devedor fiduciante possui apenas o direito de preferência para adquirir o bem imóvel mediante pagamento do valor da dívida, consistente no saldo devedor da operação da alienação fiduciária, somado às demais despesas previstas no art. 27, § 2-B da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465/17. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJ-SP - AI: 20906393020238260000 Jacareí, Relator: Walter Exner, Data de Julgamento: 26/06/2023, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2023)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA - EXCUSSÃO DA GARANTIA - INTIMAÇÃO PESSOAL PARA REALIZAÇÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL – DESNECESSIDADE – IMPROCEDÊNCIA TOTAL DA AÇÃO - SUCUMBÊNCIA CARREADA INTEGRALMENTE AO AUTOR, EM RAZÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO PROVIDO (TJ-SP - AC: 10136271020178260309 SP 1013627-10.2017.8.26.0309, Relator: Andrade Neto, Data de Julgamento: 09/03/2023, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/03/2023)

Em suma, após a realização dos dois leilões, incidiu o disposto no art. 27, par. 5o, da Lei no. 9.514/97, passando o bem à livre disponibilidade do credor, com a extinção da dívida, sem a restituição de qualquer diferença, como expresso no dispositivo legal. A restituição a quem pretende o autor só caberia em caso de ter havido arrematação.

Assim, era mesmo o caso de improcedência do pedido.

Nesse sentido, já decidiu o este E. TJSP:

“Alienação fiduciária de imóvel. Ação INDENIZATÓRIA. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária. Inadimplemento. Ausência de purgação da mora. Consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia por parte do réu. Leilões infrutíferos. Inexistência de lances. Adjudicação do imóvel pelo banco.

Dívida extinta com a efetiva exoneração do credor da obrigação de pagar ao devedor eventual sobejo pela venda do imóvel. Inteligência dos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97. Precedente jurisprudencial do STJ e desta Corte. Majoração dos honorários advocatícios (artigo 85, § 11, do CPC). RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação cível nº 1031604-27.2021.8.26.0001, 27ª Câm. de Dir. Privado, rel. Des. Alfredo Attié, j. 19/05/2023).

E esta 32ª Câmara:

RECURSO DE APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Imóvel. Leilão extrajudicial. Frustração da venda a terceiros. Bem que passou ao domínio do credor fiduciário. Pretensão ao recebimento de valor que teria superado o débito. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. - Consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Segundo leilão frustrado por ausência de licitantes. Quitação da dívida e adjudicação do imóvel em favor do credor fiduciário. Inteligência ao artigo 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/97. Tema nº 1.095/STJ. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1036965-06.2023.8.26.0405; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025)

RECURSO DE APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Imóvel. Leilão extrajudicial. Frustração da venda a terceiros. Bem que passou ao domínio do credor fiduciário. Pretensão ao recebimento de valor que teria superado o débito. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. - Consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Segundo leilão frustrado por ausência de licitantes. Quitação da dívida e adjudicação do imóvel em favor do credor fiduciário. Inteligência ao artigo 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/97. Tema nº 1.095/STJ. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1036965-06.2023.8.26.0405; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Ação anulatória de leilão extrajudicial – Comprovação documental de regular constituição em mora da

devedora e da consolidação da propriedade imóvel a favor do réu – Subsequentes leilões judiciais com prévia intimação, o que possibilitaria à autora o exercício do direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997 – Recorrente que nem comprovou dispor de recursos para esta finalidade – Improcedência da ação mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1036258-46.2024.8.26.0100; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

Ante o desprovimento do recurso majoram-se os honorários advocatícios nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil para 12% sobre o valor da causa, com a observância do quanto previsto no §3º, do artigo 98 do Código de Processo Civil.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator