



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000334311

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018637-41.2021.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANDERSON HENRIQUE GOMES MONTECINOS (JUSTIÇA GRATUITA) e GLÓRIA DE CASSIA FREIRE DIAS MONTECINOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 2) 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 Exmos. Desembargadores AFONSO BRÁZ (Presidente sem voto), LÉA DUARTE E DOMINGOS DE SIQUEIRA FRASCINO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

PAULO SERGIO MANGERONA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1018637-41.2021.8.26.0003

Apelantes: Anderson Henrique Gomes Montecinos e Glória de Cassia Freire Dias Montecinos

Apelado: Itaú Unibanco S/A

Comarca: São Paulo

Voto nº 1018637-41-N

APELAÇÃO. Ação de indenização por danos materiais e morais. Contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de garantia de alienação fiduciária. Inadimplemento do devedor. Leilão extrajudicial negativo. Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Extinção da dívida nos termos do art. do art.27, §5º, da Lei nº 9.514/97. Ausência de direito à devolução dos valores pagos em face do exaurimento da relação contratual das partes. Inaplicabilidade do art. 53 do CDC - Tema 1095 do STJ. Sentença mantida. Recurso dos autores desprovido.

Vistos,

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 282/286), cujo relatório se adota, que julgou improcedente a presente ação indenizatória.

Embargos de declaração rejeitados na origem (fls. 300).

Inconformados, recorrem os autores (fls. 303/313) almejando a reforma do julgado firmes no argumento de que banco-réu deve restituir 75% dos valores pagos em razão da rescisão do contrato de compra e venda do imóvel indicado na inicial. Destacam, ainda, a incidência dos artigos 51 e 53 do CDC ao caso em apreço, além da necessidade de reconhecimento dos danos morais passíveis de serem reparados.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões (fls. 317/323).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 913).

É o relatório, no essencial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O recurso não comporta provimento.

Os autores firmaram com o Banco Itaú Unibanco S/A contrato de financiamento de imóvel com garantia de alienação fiduciária.

Em razão do inadimplemento das parcelas vencidas, o banco deu início ao procedimento extrajudicial com notificação dos fiduciantes, que permaneceram inertes.

Diante disso, houve a consolidação da propriedade do imóvel em nome do banco-réu e, na sequência, foi realizado o leilão do bem que restou negativo nas duas praças.

Em continuidade, o bem foi vendido em leilão particular e o réu emitiu o termo de quitação da dívida em favor dos autores.

Requerem os autores, por conta disso, a devolução de 75% dos valores pagos, além da condenação por danos morais.

A análise dos documentos revela que o inadimplemento é incontroverso, e não se constatou nenhuma irregularidade no processo de expropriação extrajudicial.

Como destacado com acerto na r. sentença: “*Em 19/09/2018, foram os mutuários intimados com hora certa no bojo do procedimento de notificação judicial (fls. 214/215), quedando-se inertes. Saliento que a certidão do Oficial de Justiça é dotada de fé pública e não houve impugnação fundada sobre a veracidade dos fatos registrados. (...) Os documentos de fls. 224/234 comprovam que os autores foram intimados das datas dos leilões do bem, após consolidação da propriedade em nome do réu, designados para os dias 20 e 28/12/2018, cujo resultado foi negativo como averbado na matrícula do imóvel (Av. 10, fls. 222). Em 28/06/2019, o bem foi vendido em leilão particular pelo preço de R\$1.598.400,00 (fls. 239/240).*”

Os devedores fiduciantes (autores) foram devidamente notificados para purgar a mora no prazo legal, tendo sido assegurada a oportunidade de quitar o débito pendente. Contudo, permaneceram inertes, deixando de adotar qualquer providência nesse sentido.

Diante do inadimplemento, a propriedade do imóvel foi regularmente consolidada em nome do credor fiduciário, com o objetivo de satisfazer a obrigação garantida pela alienação fiduciária.

No que tange à restituição de valores excedentes, é imprescindível observar o disposto no §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que assegura o direito do devedor ao saldo remanescente, caso o bem objeto de alienação fiduciária seja vendido por valor superior ao da dívida.

O dispositivo legal estabelece que: *“Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil”*.

Entretanto, verifica-se que os leilões realizados resultaram infrutíferos. Assim, conforme dispõe o §5º do mesmo dispositivo legal acima citado: *“§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”*.

O imóvel foi consolidado em favor do credor fiduciário, que passou a deter seu domínio pleno, extinguindo-se, portanto, a obrigação relativa à devolução de quaisquer valores pagos pelos autores.

Nesse sentido, vale conferir os seguintes julgados:

“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. (TJSP; Apelação Cível 1002376-74.2023.8.26.0441; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08/01/2025; Data de Registro: 08/01/2025)”

“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 LITISCONSORTE, 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) ”

Não há que se falar, ainda, na incidência do art. 53 do CDC. O contrato celebrado entre os litigantes encontra-se lastreado em escritura pública de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia, regida pela Lei 9.514/97 (fls. 74/102).

Nesse contexto, o inadimplemento ou desinteresse do comprador não é capaz de ocasionar a resolução do contrato, mas sim a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário com o consequente leilão público do imóvel, a permitir a quitação da dívida e a restituição de eventuais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

valores em favor do devedor, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97.

Esse é o entendimento firmado no Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça: *"Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor"*.

Não há, portanto, afastamento da norma do Código de Defesa do Consumidor, mas aplicação da legislação específica da alienação fiduciária, que já ponderou os interesses do consumidor ao estabelecer a forma de liquidação do contrato, sua quitação com excussão da garantia e a possibilidade de restituição do excedente.

Incensurável, portanto, a r. sentença hostilizada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Majora-se a verba honorária para 15% sobre o valor da causa, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC, observada a gratuidade processual.

Atendem as partes para o detalhe de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

PAULO SÉRGIO MANGERONA

RELATOR