



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1055813-02.2023.8.26.0224/50000, da Comarca de Guarulhos, em que é embargante BANCO BRADESCO S/A, são embargados ROSANGELA LISBOA (JUSTIÇA GRATUITA) e ADELINO DA SILVA SOBRAL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1055813-02.2023.8.26.0224/50000

EMBARGANTE: BANCO BRADESCO S/A

EMBARGADOS: ROSANGELA LISBOA E OUTRO

ORIGEM: FORO DE GUARULHOS - 3ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57180

EMBARGOS DECLARATÓRIOS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - BEM IMÓVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – 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 -RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM NO PRIMEIRO LEILÃO E O VALOR DA DÍVIDA EM ABERTO -PREQUESTIONAMENTO - EMBARGOS REJEITADOS

Trata-se de embargos declaratórios opostos ao v. acórdão de fls. 346/350 em sede de ação em ação de indenização decorrente de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária, deu provimento à apelação, com observação quanto ao valor a ser restituído.

O conteúdo do aresto, ao ver do recorrente, enseja esclarecimento para suprir contradição e omissão e cumprir etapa de prequestionamento, permitindo-se a reversão do resultado adotado.

Alega o embargante, em suma, que houve contradição em relação a alguns pontos abordados pela fundamentação do acórdão que reconheceu o direito dos embargados receber o sobejo, pois no caso concreto os dois leilões resultaram negativos e por isso inexiste valor remanescente a ser restituído, em desconformidade ao disposto no artigo 27, §§4º e 5º da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido, esclarece que o sobejo é representado por eventual diferença entre o valor da arrematação e o valor da dívida, quando não há arrematação em nenhuma das duas praças e que não foram consideradas as provas dos autos, razão pela qual o julgado deve ter as contradições sanadas para modificar o julgado com atribuição excepcional de caráter infringente (fls. 1/8). Esclarece que ao deixar de observar a referida norma, o julgado incorreu em omissão. Aduz, por fim, o propósito de prequestionamento da matéria.

É o relatório.

Não há falar-se em contradição ou omissão no enfrentamento de questões trazidas pela parte e configuração de falta de pronunciamento jurisdicional pleno, porquanto foram explicitados os fundamentos necessários ao deslinde da causa.

No caso dos autos, o julgado esclareceu que:

“O art. 26 da Lei nº 9.514/97, que institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, dispõe que vencida e não paga no todo ou em parte a dívida e, constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Nesse contexto, realizados dois leilões extrajudiciais para alienação do imóvel, conforme preceitua o artigo 27 do referido diploma legal, restaram estes infrutíferos em razão da ausência de licitantes.

Sendo assim, como no caso o leilão resultou negativo por falta de lançadores e não porque o maior lance oferecido não foi igual ou superior ao valor da dívida, como descreve o parágrafo 5º do artigo 27, não há como se aplicar o referido dispositivo e eximir o credor de devolver a quantia que sobejar o valor do débito.

Isso porque, somente quando o valor obtido na venda do imóvel é inferior ao valor da dívida que a obrigação do credor em restituir qualquer quantia deixa de existir.

No entanto, a devolução deve se dar entre a diferença do valor da avaliação pelo qual foi adjudicado o imóvel e o valor do crédito, ambos devidamente atualizados”.

Ademais, dispõe o art. 892, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil que: *“Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente”.*

Ainda, dispõe o art. 907, também do Código de Processo Civil que: *“Pago ao exequente o principal, os juros, as custas e os honorários, a importância que sobrar será restituída ao executado”.* Assim, na hipótese de a instituição financeira permanecer como imóvel, avaliado em valor superior ao do débito, como ocorreu, haverá satisfação integral do débito e ela ainda permanecerá com o excedente, isto é, coma diferença entre o valor de avaliação e o do débito, em manifesto prejuízo da devedora/embargada, o que caracterizaria indevido enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, convém esclarecer que se mostra, portanto, temerário e estimulante do indevido enriquecimento 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 da parte devedora, retomando a propriedade do imóvel objeto da garantia, com posterior venda a terceiro, sem obediência aos ditames legais.

Dessa forma, não se aplica o previsto no parágrafo 5º, do art. 27 da Lei nº 9.514/97, que exonera o credor da obrigação contida no parágrafo 4º do referido dispositivo.

Portanto, a solução da questão deve se dar por meio de interpretação de lei e do contrato de modo mais favorável ao consumidor, conforme art. 47 do CDC, que assim dispõe:

“Art. 47: As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor”.

Diante de tal circunstância, deve-se dar interpretação legal mais favorável ao consumidor e determinar a restituição da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

diferença entre o valor do bem e o da dívida, como restou resolvido no caso dos autos.

A propósito, não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os pontos arguidos no arrazoadado, bastando a explicação dos motivos norteadores do convencimento.

O embargante pode discordar da motivação expendida, mas se mostrando fundamentado o v. acórdão, incabível alegação de omissão ou contradição a merecer correção pela via dos embargos de declaração com pretensão de efeitos infringentes.

Ademais, como já se pronunciou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“Mesmo nos embargos de declaração com fim de prequestionamento, devem-se observar os lindes traçados no artigo 535 do Código de Processo Civil (obscuridade, dúvida, contradição, omissão e, por construção pretoriana integrativa, a hipótese de erro material).” (STJ - Emb. de Decl. no REsp. nº 20.246-6-SP - 1ª T - Rel. Min. Demócrito Reinaldo - J. 09.09.92 - DJU 05.10.92 - v.u).

Da mesma forma, precedente deste Egrégio Tribunal:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Pquestionamento - Necessária observância dos limites traçados pelo artigo 535 do CPC - Inexistência, no particular, de qualquer omissão, contradição ou obscuridade a autorizar o manejo do recurso - Impossibilidade de reexame da causa - Matéria devidamente apreciada do julgado - Embargos rejeitados”. (Relator: Des. Rubens Rihl, Comarca: São Paulo, Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público, Data do Julgamento: 03/10/2007, Data do Registro: 17/10/2007).

Rejeito os embargos, pois.

**LUIZ EURICO
RELATOR**