



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414698

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010526-35.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes DIANA CRISTINA LOURENCO DE MATOS (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCELO JOSE PEREIRA DE MATOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1010526-35.2024.8.26.0562

Apelantes: Diana Cristina Lourenco de Matos e outro (Justiça Gratuita)

Apelado: Banco Santander (Brasil) S/A

Comarca: Santos – 9ª Vara Cível

EMENTA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. Ação de indenização. Sentença de improcedência. Insurgência da parte autora. Descabimento de devolução da diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o valor do débito. Imóvel que não foi arrematado em leilões. Dívida extinta, nos termos do art.27, §5º, da Lei nº 9.514/97, sem que seja devido qualquer saldo em favor da parte autora, em face do exaurimento da relação contratual das partes. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 31.856

Trata-se de sentença prolatada pela MM Juíza de Direito, Dra. Rejane Rodrigues Lage, que julgou improcedente a “ação de indenização” proposta por **DIANA CRISTINA LOURENCO DE MATOS e MARCELO JOSE PEREIRA DE MATOS** em face de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** para condenar a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa fixados em 10% sobre o valor atualizado

da causa, observando-se, para sua cobrança, o disposto no artigo 98, § 3º do mesmo diploma processual.

Os embargos de declaração opostos pela parte autora (fls. 552/556) foram rejeitados às fls. 557.

Apela a parte autora (fls. 560/591), alegando, em síntese, que não deve ser aplicado ao caso o Tema nº 1.095 do STJ, pois não se trata de resolução do pacto, não havendo mais contrato regendo a relação entre as partes.

Aduz que a regularidade ou não do procedimento extrajudicial de consolidação não compõe o objeto da demanda, concordando que não há previsão na Lei nº 9.517/97 que albergue o pedido de restituição de valores. E, ainda que o pedido da parte autora já pressupõe a ausência de licitantes e a consolidação da propriedade plena.

Afirma que se caracterizou o enriquecimento sem causa por parte do apelado, isto é, lucrou sem lastro válido, estando com um incremento patrimonial de R\$292.019,34.

Enfatiza que a controvérsia é se houve ou não enriquecimento ilícito por parte do apelado, com aplicação do art. 884 do CC. Pede a devolução da diferença entre o valor do bem adjudicado e o valor da dívida. Menciona julgados.

Contrarrazões às fls. 596/613, com

prequestionamento da matéria.

Os autos foram distribuídos ao E. Des. Flávio Cunha da Silva, sendo que a C. 38ª Câmara declinou da competência (fls.621/624).

É o relatório.

Trata-se de Ação de Indenização decorrente de alienação fiduciária de bem imóvel.

Verifica-se dos autos que a parte autora firmou contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia com o réu em 01/09/2020, dando como garantia o imóvel situado na Rua Coelho Netto, nº 20, apto 31, Marapé, Santos/SP.

Em razão da inadimplência, iniciou-se procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, sendo os leilões extrajudiciais infrutíferos, tendo o banco adjudicado o imóvel em seu patrimônio, com a consequente extinção da relação contratual e outorga do Termo de Quitação da Dívida (fls.470).

Pretende a autora o recebimento da importância de R\$292.019,34, que se trata da diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o valor do débito.

De outro lado, o réu alega que não houve

arrematante nos leilões e assim, o imóvel incorporou-se ao seu patrimônio, podendo realizar a posterior venda, que não diz mais respeito ao contrato da compradora, não podendo reclamar suposta diferença entre o valor da dívida e o valor da adjudicação.

Pois bem.

Sobre a devolução do saldo devedor, imperativo reconhecer que caso o bem fosse vendido por valor superior ao da dívida, o saldo seria devolvido ao devedor, nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97:

“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”.

Contudo, como não houve lance mínimo equivalente ao valor da dívida nos dois leilões realizados em fevereiro de 2023 (fls. 532), a obrigação foi extinta, passando o imóvel ao domínio pleno do banco, de sorte que o credor está exonerado da obrigação de que trata o §4º do art. 27 (conforme prevê o §5º do mesmo

diploma legal).

De fato, a parte autora não jaz jus à devolução da diferença pretendida, pois, sequer houve lance mínimo nos leilões realizados, de sorte que a obrigação foi extinta e o imóvel passou ao domínio pleno da instituição financeira.

Ademais, o valor da avaliação tem a finalidade de fixar o preço da arrematação no primeiro leilão.

Desta forma, não há qualquer indício nos autos de que o apelado obteve vantagem indevida.

Não se olvide que há entendimento jurisprudencial em sentido diverso (AgInt no AREsp n. 2.039.395/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022).

Entretanto, no caso dos autos, os leilões foram infrutíferos e o imóvel objeto da garantia adjudicado pelo credor pelo valor da dívida, que é inferior ao da avaliação, não sendo devida ao devedor fiduciário qualquer diferença, sendo de rigor a extinção da dívida e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, nos termos do artigo 27, §5º, da Lei 9.514/97.

No mesmo sentido está a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES. FRUSTRAÇÃO. PRETENSOS ARREMATANTES. NÃO COMPARECIMENTO. LANCES. INEXISTÊNCIA. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o § 5º do art. 27 da Lei n° 9.514/1997 é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a alienação do imóvel objeto da alienação fiduciária são frustrados, não havendo nenhum lance advindo de pretensos arrematantes. 3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente. 4. Inexistindo a purga da mora, o credor fiduciário terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado do registro de averbação da consolidação da propriedade na matrícula do respectivo imóvel, para promover o leilão público com o objetivo de alienar o referido bem. 5. O § 5º do art. 27 da Lei n° 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. 6. 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. 7. Recurso especial provido”. (REsp 1.654.112/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018). (g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO

NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE LANCE NO SEGUNDO LEILÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA REGULAR. ART. 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. LEGALIDADE DA ADJUDICAÇÃO EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE DE EXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de restituição de valores pagos, com pacto de alienação fiduciária em garantia. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica. 4. Havendo leilão extrajudicial do imóvel e sendo frustrado o segundo, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, conforme decidido no julgamento do REsp nº 1.654.112/SP, Rel. Ministro

RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018. 5. Não incide a Súmula nº 7 desta Corte quando as razões recursais não ensejam reexame de provas. 6. Agravo interno não provido.” (AgInt no AgInt no REsp n. 1.861.293/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 11/12/2020) (g.n.)

Veja-se arestos desta Câmara de Direito Privado quanto a questão:

“Alienação Fiduciária. Bem imóvel. Ação indenizatória. Sentença de procedência. Apelo do banco réu. Impugnação à concessão da justiça gratuita formulada pelo apelante. Rejeição. Há nos autos documentos comprobatórios de que os autores estão atravessando séria dificuldade financeira, conforme já decidido no agravo de instrumento nº 2293856-34.2022.8.26.0000 julgado por esta E. Câmara, inexistindo prova que demonstre a alteração da situação financeira dos autores. Preliminar de deserção arguida pelos apelados em contrarrazões afastada. Preparo complementado. Embora não se desconheça a existência de entendimento jurisprudencial em sentido contrário, frustrados os leilões e adjudicado pelo credor o bem alienado fiduciariamente pelo valor da dívida, inferior ao da avaliação ou valor da venda do imóvel após a adjudicação, não é devida ao devedor fiduciário qualquer diferença, devendo a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, nos termos do artigo 27, §5º, da Lei 9.514/97. Sentença reformada. Apelo provido.” (Apelação Cível 1022356-

94.2022.8.26.0003; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 04/04/2024) (g.n.)

“Alienação fiduciária de imóvel – Cobrança ajuizada pelo devedor fiduciário – Leilões negativos após a consolidação da propriedade – Adjudicação do bem – Devolução da diferença entre o valor da dívida e o valor de mercado do bem – Descabimento – Aplicação do § 5º da mesma Lei – Precedente do STJ – Improvimento.”

(Apelação Cível 1118718-32.2020.8.26.0100; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2021; Data de Registro: 09/09/2021) (g.n.)

“Alienação fiduciária. Bem imóvel. Ação de enriquecimento ilícito. Contrato de concessão de crédito rotativo com alienação fiduciária em garantia. Consolidação da propriedade do imóvel em nome da ré. Leilões negativos. Ausência de licitantes. Adjudicação do bem pela credora fiduciária. Pleito dos devedores, pela diferença entre o valor da dívida e o valor de avaliação do imóvel. Descabimento. Ausência de lances que equivale à existência de lance inferior ao valor do débito. Aplicabilidade do §5º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97. Extinção da dívida e exoneração do credor da obrigação de restituir ao devedor a importância que sobejar. Precedentes do STJ. Ausência de enriquecimento ilícito por parte da requerida. Procedimento que observou a legislação vigente, assim como os termos do contrato, livremente firmado pelas partes. Constitucionalidade da

expropriação prevista nos arts. 26 e 27, da Lei nº 9.514/97. Reconhecimento de repercussão geral pelo STF que não leva, automaticamente, à suspensão do processo. Sentença de improcedência mantida. Cerceamento de defesa incorrente. Avaliação do imóvel desnecessária. Preliminar rejeitada. Recurso improvido, com determinação.” (Apelação Cível 1006434-23.2016.8.26.0100; Relator (a): BONILHA FILHO; J.: 17/01/2019; Data de Registro: 17/01/2019) (g.n.)

Assim, a r. sentença recorrida merece ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se, em sede recursal, os honorários advocatícios devidos pela parte apelante ao total de 11% sobre o valor da causa, observada a gratuidade da Justiça.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora