



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426084

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025050-26.2023.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante LUIZ COSTA NETO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16513

Apelação Cível nº 1025050-26.2023.8.26.0577

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São José dos Campos - 5ª Vara Cível

Apelante: Luiz Costa Neto

Apelado: Bari Companhia Hipotecária

Juiz: Eduardo de França Helene.

APELAÇÃO. Ação anulatória posteriormente convertida em ação indenizatória. Alienação fiduciária. Imóvel. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Propriedade fiduciária consolidada em nome do credor fiduciário por ausência de licitantes nos leilões extrajudiciais. Preponderância da Lei nº 9.514/97 sobre o Código de Defesa do Consumidor. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 1095 (Recursos Especiais nº 1.891.498 e 1.894.504). Credor fiduciário que adjudica o imóvel, diante da ausência de licitantes por ocasião do leilão extrajudicial, e quita a dívida em nome do devedor fiduciário. Hipótese em que, a despeito do excedente apurado diante do valor de avaliação do imóvel adjudicado e do saldo contratual devedor, a legislação especial estabelece unicamente a quitação recíproca. Artigo 27, §5º, da Lei nº 9.514/1997. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de insurgência contra a r. sentença de fls. 442/446, que julgou improcedentes os pedidos da petição inicial, sob fundamento de que a adjudicação do imóvel pelo credor fiduciária implica a quitação da dívida em nome do devedor fiduciante sem direito a restituição de valores excedentes quando comparado à avaliação do imóvel e ao saldo devedor do contrato, bem como condenou o autor ao pagamento das verbas de sucumbência.

A parte autora, ora apelante, sustenta que, para evitar enriquecimento sem causa, a ré deve restituir o montante excedente ao da dívida do contrato em razão da adjudicação do imóvel pelo valor de avaliação do bem. Requer a condenação da ré ao pagamento de R\$ 159.327,15 (cento e cinquenta e nove mil e trezentos e vinte e sete reais e quinze centavos).

Recurso regularmente processado quanto ao preparo e com contrarrazões (fls. 464/479).

Sem oposição tempestiva ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011, modificada pelas Resoluções nº 772/2017 e 903/2023, do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso não comporta provimento.

A questão a ser dirimida relaciona-se à regularidade da extinção das obrigações contratadas pelas partes, sob égide da Lei nº 9.514/97, ou se há saldo a ser restituído pelo credor fiduciário ao devedor fiduciante, considerando que o valor de avaliação do imóvel supera a dívida do contrato.

No caso, o imóvel, cuja propriedade resolúvel foi alienada pelo apelante à apelada, foi avaliado em R\$ 368.272,69 (trezentos e sessenta e oito mil, duzentos e setenta e dois reais e sessenta e nove centavos) e posteriormente adjudicado pelo credor fiduciário por ausência de ofertas de terceiros licitantes.

O apelante afirma que, sendo a dívida contratual de R\$ 208.945,54 (duzentos e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), a apelada deve ser condenada na obrigação de restituir o excedente, ou seja, R\$ 159.327,15 (cento e cinquenta e nove mil e trezentos e vinte e sete reais e quinze centavos).

É de conhecimento a preponderância da Lei nº 9.514/97, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 1095 (Recursos Especiais nº 1.891.498 e 1.894.504), fixou a seguinte tese:

“ 1.1. 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.”

Significa dizer que a resolução do contrato com garantia de alienação fiduciária não deve considerar o sistema de proteção do consumidor, e sim as regras especiais para essa modalidade de negócio jurídico.

Prevalecendo a legislação especial, o contrato foi resolvido na forma do artigo 27, §5º, da Lei nº 9.514/97, sem qualquer direito do devedor fiduciante receber saldo excedente na hipótese de adjudicação da coisa depois frustrados os leilões extrajudiciais, conforme posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

“Ocorre que o instituto sob debate somente é aplicável quando ocorre, repita-se, a venda do imóvel alienado fiduciariamente em primeiro ou segundo leilão. A esse respeito, o já indicado art. 27 da Lei 9.514/97 é textual.

Vislumbra-se que a irresignação do recorrente não merece prosperar, porquanto o acórdão recorrido, ao concluir que frustrados os dois leilões realizados pela instituição financeira ocorre a extinção da dívida, consolidando-se a propriedade do imóvel na pessoa do fiduciário, inclusive com a desobrigação deste em restituir ao devedor qualquer importância outrora paga, está em consonância com o entendimento desta Corte Superior.

Confira-se :” (Recurso Especial nº 2.185.858, Ministro Marco Buzzi, DJEN de 07/03/2025).

“2. Cinge-se a controvérsia a definir se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 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. 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.” (Recurso Especial nº 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018.)

Tal entendimento é ratificado por este Tribunal de Justiça:

“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.” (TJSP; Apelação Cível 1004346-08.2023.8.26.0022; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Amparo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - Indenização de dano material - Consolidação da propriedade do imóvel ao credor fiduciário - Pretensão da autora, devedora fiduciante, de recebimento da diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o valor da dívida, a despeito de os dois leilões terem resultado negativos - Sentença de improcedência que não comporta modificação - Enriquecimento sem causa do apelado não reconhecido, posto que estritamente observada, pelo credor fiduciário, a legislação aplicável ao caso, especialmente o disposto nos parágrafos 4º, 5º e 6º, da Lei Federal nº 9.514/97 - Apelação não provida.” (TJSP; Apelação Cível 1003209-07.2024.8.26.0361; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025)

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Ação de indenização por danos materiais, na qual a Apelante busca ressarcimento do valor excedente da venda do bem, após deduzir o débito com o credor. A Apelante alega não ter sido notificada sobre as datas das praças para exercer seu direito de preferência ou para purgar a mora. O Juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido. II. Questão em Discussão: consiste em determinar se a Apelante tem direito ao ressarcimento do valor excedente da venda do bem, considerando a regularidade das notificações e a compensação entre o valor do débito e o valor de avaliação do bem. III. Razões de Decidir. As notificações para purga da mora e realização das praças foram consideradas regulares, pois a comunicação foi devidamente realizada e assinada pela Apelante. Tema 1132 do STJ. Consolidação da propriedade em favor do credor após dois leilões infrutíferos. Incabível a restituição das parcelas pagas. Adjudicação que se deu pelo valor da dívida. Impossível devolução do que sobejar por não ter havido lance nos dois leilões. IV. Dispositivo. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1000482-11.2023.8.26.0038; Relator (a): Marcia Tessitore; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma II (Direito Privado 2); Foro de Araras - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento:

27/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

E ainda: Apelação nº 1000462-52.2022.8.26.0168, 23ª Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Virgílio de Oliveira Junior, j. 20.1.2023); Apelação nº 1012800-05.2021.8.26.0003, 32ª Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Luis Fernando Nishi, j. 17.1.2022, Apelação nº 1000031-48.2020.8.26.0601, 31ª Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Rodolfo Pellizari, j. 3.11.2021, Apelação nº 1008646-10.2020.8.26.0348, 31ª Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Rosangela Telles, j. 27.9.2021 e Apelação nº 1003760-39.2020.8.26.0001, 25ª Câmara de Direito Privado-TJSP, rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 31.8.2021.

Assim, fica mantida a r. sentença, como motivado.

A incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, atende à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e visa a inibir recursos cuja matéria já tenha sido exaustivamente tratada (Superior Tribunal de Justiça, Embargos de Declaração no Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.792.433/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 2/9/2019, DJe de 5/9/2019).

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que os honorários recursais exigem, cumulativamente, (i) decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, (ii) recurso não conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiada e (iii) preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o juízo de origem:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. POSSIBILIDADE. ART. 85. § 11, DO CPC/2015. CABIMENTO. INEXISTÊNCIA DE RAZÕES QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA . Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, é

cabível a majoração da verba honorária sucumbencial, quando o recurso não for conhecido integralmente ou for desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Agravo interno improvido.” (Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.158.578/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados em 5%, ressalvado o fato de a parte apelante ser beneficiária da gratuidade de justiça (artigo 98, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil).

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator