



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012788-32.2024.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes JOSÉ ROBERTO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOANA D'ARC BALDINI SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1012788-32.2024.8.26.0602
APELANTES José Roberto Silva e Joana D'arc Baldini Silva
APELADO Banco Santander (Brasil) S.A.
COMARCA Sorocaba – 7ª Vara Cível

VOTO Nº 52.006

EMENTA — Alienação fiduciária de imóvel. Ação de indenização por danos materiais e morais. Bem retomado. Inocorrência de arrematação em leilão extrajudicial que tornou extinta a dívida, sendo inexigível do credor entregar aos devedores a diferença entre o valor da avaliação e o montante pelo qual se deu a adjudicação. Artigo 27 § 5º da Lei 9.514/97. Improcedência da ação autorizada. Recurso improvido.

Cuida-se de sentença que julgou improcedente ação indenizatória aforada por celebrantes de contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária contra o então credor.

Os autores apelam e pedem a inversão daquele resultado.

Para tanto eles afirmam terem celebrado com o réu contrato de financiamento sob alienação fiduciária e que foi consolidada a propriedade do imóvel após os autores terem sido inadimplentes, sendo

que o apelado levou o imóvel a leilão e como não houve interessados ele adjudicou o bem por R\$ 132.109,21 apesar de ter sido avaliado em R\$ 697.690,84.

A propósito os recorrentes alegam ser inaplicável a disposição do art. 27 § 5º da Lei nº 9.514/97, visto que não houve interessados na arrematação do imóvel, e que incidia aqui o Código de Defesa do Consumidor, razão pela qual se havia de reconhecer que a aquisição por aquele valor gerou enriquecimento indevido, quadro que impunha condenar o réu a lhes pagar a diferença entre o valor de mercado do bem e o da adjudicação, assim como indenização por danos morais.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Os apelantes ajuizaram a ação sob a assertiva de que terem celebrado com o réu contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, tendo em razão do inadimplemento das parcelas ocorrido a consolidação da propriedade do bem pelo credor.

Ainda segundo a petição inicial, apesar de ter sido avaliado em R\$ 697.690,84 o imóvel foi adjudicado por apenas R\$ 132.109,21 o que propiciou o enriquecimento ilícito do demandado.

Sob tal exposição e mediante evocação do Código de Defesa do Consumidor os autores pediram fosse julgada procedente a ação de modo a condenar o réu ao pagamento da diferença entre o valor da dívida e o da avaliação, assim como indenização por danos morais.

A Juíza rejeitou os pleitos autorais, o que motivou

o presente recurso.

Pois bem.

Conforme afirmado na petição inicial e confirmado nos autos, em face do inadimplemento dos devedores o credor procedeu à chamada execução extrajudicial da garantia, tendo ao final adjudicado o bem ante a falta de interessados no leilão.

Ora, ante tal panorama a dívida dos apelantes se extinguiu e, assim como nada mais lhes podia ser cobrado, tampouco podiam reclamar a diferença entre o valor do débito e o montante pelo qual se deu a adjudicação, nada importando a particularidade de essa ter ocorrido por valor que os devedores consideravam inferior ao preço de mercado.

Realmente, assim dispunha o artigo 27 § 5º da Lei 9.514/97, com a redação vigente à época do segundo leilão:

“§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.”

O citado § 4º, de seu turno, anunciava:

“§ 4º 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.”

Assim, por força da lei a dívida foi extinta e o credor ficou então desobrigado de restituir eventual montante que sobejasse.

Com efeito, consoante o § 2º, daquele dispositivo *“no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.*

Ora, se não houve lance igual ou superior ao valor dívida, então não se formou saldo para ser restituído à devedora fiduciante.

Pertinente a observação de Melhim Namem Chalhub:

“Uma vez por outra percebe-se certa confusão entre consolidação e adjudicação, até mesmo em precedentes judiciais, que desprezam o regime jurídico próprio da garantia fiduciária e consideram que a adjudicação seria o modo de atribuição da propriedade plena ao credor fiduciário, e não a consolidação.

Partindo dessa equivocada premissa, deixam de aplicar o § 5º do art. 27 da Lei 9.514/1997 e dão à consolidação o tratamento legal da adjudicação na execução comum (CPC, § 4º do art. 876), obrigando o credor fiduciário a pagar ao devedor fiduciante a diferença entre o valor da dívida e o da avaliação.

Ora, a consolidação é, por definição legal, modo de atribuição da propriedade típico da execução fiduciária (Código Civil, art. 1368- B, parágrafo único; Decreto Lei 911/1969, art. 3º, § 1º; e Lei 9514/1997, art. 26, § 7º) sendo inadmissível sua substituição pela adjudicação. Um breve cotejo entre esses modos de atribuição da propriedade evidencia a incompatibilidade da adjudicação com o regime jurídico da propriedade fiduciária” (Alienação Fiduciária, Forense, 6ª edição, p. 308).

Nessa linha, ademais, tem decidido a Corte

incumbida de ditar a inteligência da lei federal:

“O § 5º do art. 27 da Lei 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 de suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.” (REsp 1.654.112, Min. Ricardo Cueva).

Note-se que o entendimento da aludida Corte também é no sentido de que a particularidade de incidir em tais contratos a lei consumerista de modo algum exclui a incidência daquele diploma especial:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. LEI 9.514/1997. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO. NÃO PROVIMENTO. 1. “Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve ocorrer nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor” (AgInt no REsp 1750435/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018). 2. Não se pode conhecer de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal se, como no caso dos autos, não estiver demonstrado nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil/2015; e 255, parágrafos 1º e 2º, do RISTJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento” (AgInt no Agravo em REsp. nº 1633592, Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti).

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL.

AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. 1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15. 3. A Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial. 4. Recurso especial parcialmente provido.” (REsp.1.822.750, Relatora: Ministra. Nancy Andrighi).

Motivo a Corte não tem, pois, para censurar a sentença que seguiu nessa linha, constatação em nada abalada pela abstrata alusão dos recorrentes a dispositivos legais e constitucionais, assim como à figura do enriquecimento indevido.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação dos apelantes em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR