



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008538-62.2020.8.26.0224**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro da Habitação**  
 Requerente: \_\_\_\_\_ e outro  
 Requerido: \_\_\_\_\_ S/A

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Schier Hinckel**

Vistos.

Trata-se a presente de ação indenizatória proposta por \_\_\_\_\_  
 e \_\_\_\_\_ em face de \_\_\_\_\_ S/A.

Alegam os autores que alienaram em favor da ré o imóvel descrito na inicial e que em decorrência de uma crise financeira não conseguiram arcar com os custos do financiamento, tendo sido a propriedade do imóvel consolidada em favor da ré, que levou o imóvel a leilão público por duas oportunidades, tendo sido o bem alienado por R\$ 260.000,00. Requereu a condenação da requerida em devolver o valor de R\$ 105.811,78, quantia esta correspondente a diferença entre o valor obtido pelo imóvel e a dívida da autora com a ré. Juntou documentos (fls. 13/52).

Citado, o requerido apresentou sua contestação, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva. No mérito, informou não ter condições de se defender pois não participou da relação jurídica estabelecida entre os autores e o banco \_\_\_\_\_ S/A.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

Petição dos autores requerendo a alteração do polo passivo, com a

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 1**

exclusão do banco Itaú e a inclusão do banco \_\_\_\_\_ S/A. (fls. 103/104).

Proferida decisão pelo juízo deferindo os benefícios da justiça gratuita aos autores, acolhendo o pedido de substituição do polo passivo (fls. 105).

Citado, o requerido Banco \_\_\_\_\_ S/A, apresentou sua contestação,

arguindo, preliminarmente, a ausência do interesse de agir, impugnando os benefícios da justiça gratuita concedido aos autores. No mérito, informou que o imóvel não foi vendido pois os leilões realizados foram todos infrutíferos, tendo sido emitido um termo de quitação aos autores. Defendeu o procedimento de realizado a ausência do dever de restituir qualquer valor aos autores.

Pugnou pela improcedência da ação. Juntou documentos (fls. 109/197).

Réplica às folhas 201/206.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Autorizado o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que as provas contidas nos autos são suficientes para o deslinde da ação.

De proêmio, afasto a preliminar de impugnação a justiça gratuita levantada pela requerida, pois não foram trazidos aos autos quaisquer elementos capazes de descaracterizar a condição de hipossuficiente alegada pelos autores, portanto, permanecem hígidos os elementos cognitivos que levaram ao seu deferimento.

No mérito, o pedido é parcialmente procedente.

Consta dos autos que as partes celebraram contrato de compra e venda de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia (fl. 30), pelo valor de R\$ 320.000,00, sendo que do total pago pelo imóvel, a quantia de R\$ 256.000,00 foi financiada junto

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 2**

ao banco réu, obrigando-se os autores a pagarem 420 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R\$ 2.674,39.

Entretanto, por enfrentarem dificuldades financeiras, os autores deixaram de adimplir com as obrigações, razão pela qual a propriedade do imóvel dado em garantia foi consolidada em nome do réu.

Os leilões realizados restaram infrutíferos, em virtude do que o bem foi adjudicado pelo réu pelo valor de avaliação, circunstância que impõe ao banco a obrigação de restituir a diferença entre o valor da avaliação do bem e aquele do débito.

De fato, o artigo 27 da Lei 9.514/97 dispõe que, uma vez consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário, ele deverá promover público leilão para a alienação do imóvel. O dispositivo prevê a realização de dois leilões e estabelece, em seu §5º, que "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".

A jurisprudência não é uniforme quanto à interpretação conferida ao aludido §5º na hipótese de não haver licitantes em nenhum dos dois leilões, havendo entendimento de que, mesmo nesta situação, o credor permaneceria com a propriedade do bem, independentemente da obrigação de restituir ao devedor a importância que sobejasse ao valor devido.

No entanto, não é essa a solução mais adequada. Segundo dispõe o §5º do artigo 27 da Lei 9.714/97, a exoneração do credor se verificaria no caso de o lance oferecido no segundo leilão ser inferior ao do débito. Não é esta, porém, a situação envolvendo as partes, em que não houve interessados em qualquer um dos leilões realizados.

Ora, autorizar que o réu permaneça com o imóvel ainda que seu valor



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 3**

seja superior ao da dívida, gera manifesto prejuízo para a parte autora e, em contrapartida, enriquecimento sem causa para a instituição bancária, o que é vedado pelo ordenamento jurídico.

Em outros termos, pese o entendimento de que, inexistindo interessados no segundo leilão, a dívida seria extinta e o credor ficaria exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao fiduciante, entendo que tal posição ensejaria o enriquecimento sem causa do banco, o que não se admite.

Desse modo, caberá ao banco réu restituir aos autores a diferença entre o valor de avaliação do bem quando da sua tentativa de alienação por leilão (R\$ 365.811,78, fl. 168/169) e o valor da dívida em aberto, conforme valor mínimo para venda na segunda hasta pública realizada (R\$ 336.099,45, fl. 171).

Confirmam-se, outrossim, diversos julgados do Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo que agasalham a pretensão dos autores, senão vejamos:

RECURSO \_ APELAÇÃO CÍVEL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - BEM IMÓVEL - Lei nº 9.514/97 ) \_ AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. Leilões negativos. Ausência de licitantes. Adjudicação do bem pela credora. Inaplicabilidade do parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem que foi adjudicado e o valor do crédito. Possibilidade. Sentença mantida. Recurso de apelação do Banco não provido, majorada a verba honorária da parte adversa atento ao conteúdo do parágrafo 11º do artigo 85 do atual Código de Processo Civil. (TJSP; Apelação Cível 1000619-40.2018.8.26.0564; Relator

(a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 4**

Julgamento: 09/01/2020; Data de Registro: 09/01/2020)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA \_ AÇÃO DECLARATÓRIA C/C  
 RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS

MORAIS PROCEDENTE \_ LEILÕES NEGATIVOS \_ AUSÊNCIA DE

—  
 LICITANTES \_ ADJUDICAÇÃO DO BEM PELA CREDORA \_  
 INAPLICABILIDADE DO §5º, DO ARTIGO 27 DA LEI Nº 9.514/97

RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE  
 AVALIAÇÃO DO BEM QUE FOI ADJUDICADO E O VALOR DO

CRÉDITO \_ MANUTENÇÃO DO NOME DO CONSUMIDOR NO  
 CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO APÓS SEGUNDO

LEILÃO - DANO MORAL CARACTERIZADO \_ QUANTUM  
 INDENIZATÓRIO MANTIDO \_ RECURSO NÃO PROVIDO, COM  
 OBSERVAÇÃO QUANTO AO VALOR A SER RESTITUÍDO (TJSP;

Apelação Cível 1004723-46.2017.8.26.0100; Relator (a): Luiz Eurico;

Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª

Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2018; Data de Registro:

21/11/2018)

AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZAÇÃO. ALIENAÇÃO  
 FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DOS  
 DEVEDORES INCONTROVERSO. CONSOLIDAÇÃO DA  
 PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO CREDOR  
 FIDUCIÁRIO, QUE PASSOU A TER O DIREITO DE LEVAR O BEM  
 A LEILÃO, NOS TERMOS DO ART. 27 DA LEI N.º 9.514/97.

IMÓVEL ADJUDICADO EM SEGUNDO LEILÃO, PELA



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 5**

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RÉ, DIANTE DA AUSÊNCIA DE LICITANTES INTERESSADOS. PRETENSÃO DOS AUTORES À RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E O VALOR DO DÉBITO.

POSSIBILIDADE. DEVER DA CREDORA DE ENTREGAR AO DEVEDOR O MONTANTE QUE SUPERAR O VALOR DO DÉBITO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INAPLICABILIDADE DO ART. 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97. NÃO SE TRATA DE HIPÓTESE EM QUE, NO SEGUNDO LEILÃO, O MAIOR LANCE OFERECIDO NÃO FOI IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA DÍVIDA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUTORES QUE DEVERÃO ARCAR COM EVENTUAIS DESPESAS DO IMÓVEL ATÉ A DESOCUPAÇÃO (ART. 27, §8º DA LEI 9.514/97). TAXA DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA (ART. 37-A DA LEI 9.514/97). COMPENSAÇÃO A SER APURADA EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível1014274-16.2018.8.26.0100; Rel. Alfredo Attié; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2019 g.n.).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. 1. Mostra-se temerário por possibilitar o indevido enriquecimento sem causa, permitir à instituição financeira que, diante da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

ausência de interessados na arrematação de imóvel nos leilões por ela mesma promovidos, simplesmente expedir carta de quitação em favor do

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 6**

devedor, retomando a propriedade do imóvel objeto da garantia, com posteriormente venda a terceiro, sem obediência aos ditames legais. Diante de tal circunstância, deve-se dar interpretação legal mais favorável ao consumidor e determinar a restituição da diferença entre o valor do bem e o da dívida. 2. A taxa de ocupação prevista no art. 37-A da lei 9.514/97 em caso de adjudicação do imóvel pela instituição financeira por ausência de arrematação é devida. 3. Não havendo demonstração de que a conduta do banco/réu tenha acarretado aos autores transtornos psíquicos ou degradação moral, incabível a indenização por dano moral, que deve servir de alento à dor efetivamente sofrida, e não como meio de enriquecimento sem causa. 4. Na fixação da verba honorária deverá o juiz garantir condigna e justa remuneração dos advogados. Sentença mantida. Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1005704-41.2018.8.26.0003; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão

Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2017; Data de Registro: 06/05/2019 ).

Alienação fiduciária de bem imóvel. 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. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0013993-20.2011.8.26.0554; Rel. Walter Cesar Exner;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

36ª Câmara de Direito Privado; j. 10/12/2015

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 7**

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar o réu a restituir aos autores o valor correspondente à diferença entre o valor da avaliação R\$ 365.811,78, (fls. 168/169) e o valor da dívida em aberto R\$ 336.099,45 (fl. 171), montante este que perfaz o importe de R\$ 29.712,36, com correção monetária a partir da data em que a ré incorporou o imóvel ao seu patrimônio (13/12/2019 – fls. 164) e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação (25/07/2020 – fls. 108).

Por consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, na forma do artigo 487 inciso I do Código de Processo Civil.

Reciprocamente sucumbentes, as custas e despesas processuais deverão ser divididas na proporção de 1/2 para os autores e 1/2 para a ré. Fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação para os patronos dos autores e em 10% sobre o valor da causa para os patronos da ré, devendo ser observado o disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil.

Ressalto que a oposição de embargos declaratórios infundados ou manifestamente protelatórios ensejará aplicação das penalidades cabíveis, devendo a insurgência à sentença se realizar pelo meio recursal adequado.

Transitada em julgado, ao arquivo, observadas as formalidades legais.

P.I.C.

Guarulhos, 28 de setembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1008538-62.2020.8.26.0224 - lauda 8**