
Credor deve restituir valor de imóvel que excede dívida adjudicada

Caso o valor de imóvel ultrapasse a dívida adjudicada, o devedor tem direito de receber a diferença. Caso contrário, haverá enriquecimento ilícito do credor.

Com esse entendimento, a 2ª Seção do Tribunal Regional Federal da 4ª Região (PR, SC e RS) condenou a Caixa Econômica Federal a repassar aos ex-mutuários de um imóvel retomado por falta de pagamento a diferença entre o que deviam e o valor de avaliação. Para os desembargadores federais, ao retirar a casa do casal de São Leopoldo (RS) para saldar uma dívida de R\$ 19 mil, o banco não pode apropriar-se da quantia excedente ao valor devido.

O banco contestou a dívida em 2006, adjudicado o imóvel por R\$ 39 mil — ou seja, o valor do débito, que era de R\$ 19 mil, mais os custos com o processo de leilão. Já os proprietários ingressaram com o processo na 2ª Vara Federal de Novo Hamburgo (RS) pedindo que fosse feita a avaliação. Segundo os autores, a instituição financeira estaria enriquecendo de forma ilícita.

Em sua defesa, a Caixa alegou que todos os procedimentos legais foram observados, já que o valor da adjudicação não precisaria alcançar o valor de mercado do bem, mas apenas o montante passível de “satisfação do débito”.

No primeiro grau, a Justiça negou o pedido, levando o casal a recorrer ao tribunal. No TRF-4, a 3ª Turma decidiu reformar a sentença. Em seu voto, o relator do acórdão, desembargador federal Ricardo Teixeira do Valle Pereira, disse que, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, “excedendo o valor do imóvel o montante considerado para fins de adjudicação, tem o mutuário direito à diferença, sob pena de enriquecimento sem causa do agente financeiro”.

Como o entendimento não foi unânime, a Caixa pôde impetrar um recurso chamado embargos infringentes. O apelo foi julgado pela 2ª Seção, formada pela 3ª e 4ª turmas do tribunal, especializadas em administrativo, civil e comercial. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TRF-4.*

Processo 5010880-76.2013.4.04.7108

Date Created

29/07/2016