



Caixa deve indenizar devedora por adjudicação irrisória de imóvel

Por constatar preço vil no valor da adjudicação de um apartamento, a 25ª Vara Cível Federal de São Paulo determinou o pagamento de indenização correspondente à diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor da dívida da autora.

Ivan Kruk



Ivan Kruk

A mulher havia adquirido o imóvel por R\$ 54 mil. Para conseguir pagá-lo integralmente, ela firmou um contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal no valor de aproximadamente R\$ 7,8 mil e ofereceu o imóvel em hipoteca.

Mais tarde, devido a dificuldades financeiras, ela se tornou inadimplente e o imóvel foi a leilão. Como o apartamento não foi arrematado após dois leilões, a Caixa adjudicou o imóvel por cerca de R\$ 10,6 mil. Representada pelo escritório **Guimarães Santucci Advogados**, a autora acionou a Justiça e apontou que o valor da adjudicação seria correspondente à dívida, e não à avaliação do imóvel.

O juiz Djalma Moreira Gomes observou que a autora financiou menos de 15% do valor do imóvel. Ela deixou de pagar entre 17 e 20 parcelas das 156 firmadas com a Caixa. Assim, dos 15% que financiou, ela pagou 90%. A dívida portanto correspondia a aproximadamente R\$ 4,9 mil.

À época o imóvel fora avaliado em R\$ 269 mil, valor que foi inclusive usado como lance mínimo nos leilões. Depois da adjudicação, o imóvel foi alienado pela Caixa pelo preço de R\$ 165,4 mil. Ou seja, o valor da adjudicação correspondeu a cerca de 6,5% do valor pelo qual o apartamento foi posteriormente vendido.

O magistrado lembrou que, nos casos de arrematação ou adjudicação, a jurisprudência considera a necessidade de o preço final ser superior à metade do valor de avaliação do imóvel, com base no artigo 891 do Código Civil. "A aplicação subsidiária da referida norma legal tem como propósito evitar o enriquecimento ilícito da instituição financeira, às custas da imposição de um ônus excessivo ao mutuário", destacou o juiz.



Assim, a Caixa foi condenada a pagar indenização de cerca de R\$ 264,1 mil — a diferença entre os R\$ 269 mil da avaliação e os R\$ 4,9 mil da dívida.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
5000836-32.2019.4.03.6100

Date Created
30/06/2021