



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DRegistro: 2025.0000299122

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023931-97.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANTONIO CARLOS NUNES DE SANTANA JUVENAL (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA QUITERIA FERNANDES DE LIMA JUVENAL (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1023931-97.2023.8.26.0005

Apelantes: Antonio Carlos Nunes de Santana Juvenal e Maria Quiteria Fernandes de Lima Juvenal

Apelado: Itaú Unibanco S.A.

Comarca: Foro Regional de São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível

Juíza: Clarissa Rodrigues Alves

Voto nº 4.597

Valor da causa: R\$ 21.829,68

Ajuizamento: 26/9/2023

REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DOS AUTORES. O Sistema de Amortização Constante (SAC) não implica capitalização de juros. Legalidade. Informação prévia do valor da parcela mensal, do valor amortizado mensalmente do saldo devedor e indicação precisa do valor dos juros mensais. Dever de informação cumprido. Não verificação de abuso contratual pelo fornecedor. Sentença mantida. **Recurso desprovido**, majorando-se a verba honorária a cargo dos apelantes.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelos autores em face da sentença a fls. 249/255, proferida nos autos da ação declaratória de impossibilidade de capitalização composta de juros frente à recente Súmula 539 e Resp 1.388.972/SC c.c. revisão de cláusulas contratuais e tutela de evidência para depósito judicial do incontroverso, que julgou improcedentes os pedidos formulados, condenando-os ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 5.000,00, observada a gratuidade de justiça.

Os apelantes alegam (razões a fls. 258/264) que da cláusula contratual que trata de amortização do saldo devedor, constante do contrato firmado entre as partes, o sistema adotado é o SAC, deixando de informar, no entanto, que sua utilização enseja em prática de amortização de dívida fidelizada ao regime composto, apontando as diferenças nos valores das parcelas, que perfazem um montante de R\$ 160.936,99, pagos a maior pelos autores, e comparando os sistemas SAC x SAC GAUSS.

Afirmam não ter havido informações claras no contrato acerca dos juros compostos/capitalizados, conduta lesiva ao consumidor hipossuficiente na relação, cuja aplicação deve estar expressamente pactuado, nos termos do enunciado da súm. 539 do STJ, o que não ocorreu no caso, devendo, portanto, a cobrança respectiva ser considerada abusiva e obstada, justamente por não ter havido expressa pactuação.

Requerem seja dado provimento ao apelo recebido, para que seja aplicado o sistema de juros pelo método “SAC GAUSS”, em detrimento do método “SAC”, assim como determinada a devolução em dobro do que foi pago de forma indevida pelos autores.

O apelado (contrarrazões a fls. 268/284) argui ofensa ao princípio da dialeticidade recursal. Alega que os apelantes formulam pedido de revisão do contrato, sem apontar as cláusulas e valores que pretendem rever, sequer sugerindo o que há de errado e abusivo no sistema de amortização aplicado e nas taxas de juros contratadas. Sustenta a inexistência de abusividade ou ilegalidade na contratação firmada, com expressa anuência dos autores, cientes de seu termos e condições e do que estava assinando. Afirma que todos os encargos, comissões, juros e tarifas são previamente estipulados no contrato, que deve ser observado e cumprido (*pacta sunt servanda*), não se havendo falar em falha na prestação de serviços do banco, razão pela qual são devidas as cobranças realizadas.

Requer seja negado provimento ao recurso, mantendo-se a sentença e majorando-se a verba honorária arbitrada na sentença.

Oposição ao julgamento virtual pelo apelado (fls. 299).

É o relatório.

Passo a votar.

A apelação é tempestiva, isenta de preparo (JG), os apelantes têm legitimidade (autores), está caracterizado o interesse recursal (sentença de improcedência) e não se cogita de deficiência estrutural do recurso. Portanto, é adequado e deve ser conhecido. Trata-se de sentença de improcedência e de apelação interposta pelos autores.

Não se verifica ofensa ao princípio da dialeticidade que justifique o não conhecimento da apelação, dado que os apelantes cumpriram adequadamente com os requisitos do art. 1.010 do CPC, expondo sua irrisignação e formulando pedido de reforma da sentença.

Considerando que a proposição será pelo não provimento, não se cogita, sob nenhuma perspectiva, de prejuízo ao apelado, caso se realize julgamento virtual, mais célere, e igualmente seguro. Portanto, o julgamento será na modalidade virtual.

A ação refere-se a instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, sob nº 10139653605, no valor de R\$ 249.000,00, celebrado aos 8/11/2017 (fls. 42/55 e 171/187).

O contrato prevê, dentre outras condições do financiamento, o Sistema de Amortização Constante (SAC), alegando os apelantes a conduta abusiva do apelado, que cobra juros superiores ao previsto no sistema de amortização pactuada, majorando o crédito a ser auferido, insurgindo-se, pois, contra cláusulas contratuais livremente pactuadas.

Nas relação contratuais privadas, ainda que atinem a financiamento imobiliário, prevalecem os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, em prestígio ao princípio maior, constitucional, da segurança jurídica dessas relações.

Ademais, conforme Tema 1.095 do STJ, “Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constitu-

ido 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”. Ainda que assim não fosse, no regime do CDC a intervenção contratual e sua revisão também constituem exceção; a regra é a não intervenção e a não revisão, igualmente em consideração à segurança jurídica.

Observa-se, no caso, que os apelantes tinham conhecimento das regras contratuais expressas no mencionado instrumento, do qual constavam cláusulas explicativas quanto à forma de pagamento, aos encargos aplicáveis e quanto ao valor das prestações, tendo a elas aderido de forma voluntária, assim como em relação aos juros e ao método de amortização (Tabela SAC), sem que houvesse demonstração de qualquer vício de consentimento, não lhes sendo lícito sustentar nulidade ou ilegalidade do contrato.

Ainda que o contrato celebrado entre as partes tenha natureza jurídica de adesão, é válido e, por si só, não gera nulidade. Assim, para demonstrar a abusividade das cláusulas e dos juros contratados é necessário que esteja efetivamente comprovado nos autos tal ilícito e o desequilíbrio contratual gerado ou o lucro excessivo, o que aqui não existiu.

Vale dizer, o instrumento firmado entre as partes foi expresso ao estipular o Sistema de Amortização Constante (SAC), em sua cláusula "5 - Condições do Financiamento", item "G-" (Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante - fls. 43 e 173). Os apelantes sustentam que a utilização do sistema SAC acarretaria capitalização de juros, o que não corresponde à realidade, pois o que existe nesse sistema é a divisão do valor do financiamento pelo número de parcelas, ou seja, a amortização do principal é constante, existindo somente variação nos juros incidentes sobre o capital emprestado, ao longo do período. Ou seja, a parte, no momento da celebração, já sabe o quanto irá amortizar mensalmente o saldo devedor e detém em mãos os critérios para apuração dos juros que, no caso, não importa capitalização composta de juros.

Sobre o tema convém citar os seguintes julgados deste TJSP:

Ementa: Alienação Fiduciária - Bem imóvel cautelar antecedente
c.c. declaratória de nulidade de procedimento extrajudicial pro-

priedade c.c. consignação em pagamento Ação de consolidação de Sentença de improcedência Apelo dos autores Cerceamento de defesa Inocorrência Mérito Discussão acerca dos encargos e consectários contratuais Abusividade Inocorrência - Partes firmaram "Cédula de Crédito Bancário Com Alienação Fiduciária de Bem Imóvel", em 27/12/2016. O inadimplemento no pagamento das parcelas do financiamento é inconteste. Com efeito, ao promoverem esta ação, admitiram os autores que adimpliram somente os valores que reputavam devidos, pois visavam discutir o valor que compunha as prestações. **Suced, porém, que a alegação de abusividade dos valores cobrados não tem razão de ser. Com efeito, o contrato analisado foi firmado entre os litigantes na vigência da Lei nº 9.514/1997. As partes elegeram o sistema de amortização e capitalização dos juros remuneratórios com indexação prefixada, o que não importa na capitalização de juros sobre juros (anatocismo). Ademais, a capitalização de juros no contrato discutido nestes autos, não é abusiva e tampouco ilegal, tendo em conta que encontra ressonância na Lei nº 9.514/1997, que rege a matéria. Destarte, afigura-se inócua a discussão armada acerca da capitalização dos juros decorrente do Sistema de Amortização, pois, além da capitalização ser permitida nessa modalidade contratual, fato é que o método de amortização foi expressamente convencionado entre os litigantes. Destarte, à mingua da propalada abusividade, não há que se cogitar de nulidade das cláusulas contratuais que cuidaram do sistema de amortização in casu e tampouco daquelas atinentes aos consectários moratórios.** Incontroversa, outrossim, a consolidação da propriedade do bem em favor da instituição financeira. Notificação de constituição em mora que não foi alvo de insurgência. Logo, tem-se a regularidade da notificação para purga da mora, legitimadas, via de consequência, a realização dos procedimentos expropriatórios previstos na Lei nº 9.514/97, tendo em vista que não houve a purga da mora no prazo legal. Outrossim, contrariamente à tese defendida em sede recursal, houve, sim, recusa manifestada pela instituição financeira ré no tocante aos va-

lores consignados extrajudicialmente pelos autores. Logo, óbice não havia para que a propriedade fiduciária fosse consolidada em favor da ré. Destarte, não há que se cogitar de irregularidade e, derradeiramente, de nulidade do procedimento. Possibilidade de purgação da mora. Contrato discutido nos autos data de 27/12/2016, ou seja, foi firmado antes da vigência das alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97. Portanto, in casu, incidem, subsidiariamente, as disposições contidas nos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966. Destarte, consolidada a propriedade fiduciária em favor da instituição financeira ré e em sendo designado leilão, podem os autores, ora apelantes efetuar a purgação da mora até a data do auto de arrematação, nos termos do art. 34 do Dec. Lei n. 70/1966. Cientificação dos devedores fiduciários quanto às datas dos leilões se faz necessária no procedimento extrajudicial, não só para resguardar-lhe o direito de receber eventual produto que sobejar ao preço da arrematação, após, é claro, o desconto da dívida, mas também porque a assinatura do auto de arrematação constitui a data limite para a possibilidade de purgação da mora (art. 34 do Dec.-Lei nº 70/66). Recurso improvido, com observação. (TJSP, Apelação Cível nº 1010734-38.2020.8.26.0019, 29ª Câmara de Direito Privado, Rel. Neto Barbosa Ferreira, j. 31/10/2024) (**destaques nossos**)

Apelação Cível. Ação Revisional. Instrumento Particular de Confissão e Renegociação de Dívida com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. Contrato que, no ponto, prevê a utilização, quanto aos juros, o sistema de amortização constante (SAC), que não importa na capitalização composta de juros. Jurisprudência do TJSP. No âmbito dos financiamentos imobiliários, é obrigatória a contratação de seguro contra risco de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel. Tarifa de administração de contrato. Abusividade. Configura repasse de serviço administrativo inerente à

própria atividade da financeira. Repetição do indébito de forma simples. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência majoritária dos autores. Ônus sucumbenciais mantidos, como arbitrados em sentença. Recurso parcialmente provido, nos termos da fundamentação. (TJSP, Apelação Cível nº 1019727-43.2023.8.26.0576, 22ª Câmara de Direito Privado, Rel. Hélio Nogueira, j. 30/4/2024) **(destaques nossos)**

Julgada improcedente a ação, cumpre ao magistrado observar os §§ 2º e 6º do art. 85 do CPC, arbitrando-se os honorários a cargo do autor entre 10% e 20% do valor da causa, salvo quando esse valor for irrisório ou muito baixo, porque implicaria remuneração indigna ao advogado do réu. No caso, o valor da causa não é irrisório nem muito baixo, não justificando o arbitramento em R\$ 5.000,00, realizado pela magistrada prolatora da sentença, razão por que, já considerada a derrota recursal, os honorários serão fixados em 20% do valor da causa, corrigidos pelo IPCA a partir do ajuizamento, e aplicando-se a Selic cheia (correção e juros), a partir do trânsito em julgado, de conformidade com os arts. 389 e 406 do Código Civil (quanto aos juros, remete-se especialmente ao § 1º do art. 406).

Sobreleva acrescentar, notadamente visando evitar embargos de declaração desavisados, que “Os honorários advocatícios, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública, podendo ser revistos a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso configure *reformatio in pejus*” (REsp 2.051.237) (j. 5/3/2024).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, arbitrando-se os honorários a cargo dos autores em 20% do valor da causa, conforme consta acima.

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR