



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028085-36.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são apelados DANIEL MAZZO JOSÉ e NATHALIA PERPÉTUA PERES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JACOB VALENTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação n°
1028085-36.2019.8.26.0576

Apelante: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Apelados: DANIEL MAZZO JOSÉ e NATHALIA PERPÉTUA PERES

Comarca: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Voto n° 42412

OBRIGAÇÃO DE FAZER c/c INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL – Pleito ao reenquadramento do financiamento que mantém junto ao réu para o SFH, que possui juros menores e propicia utilização do saldo do FGTS para amortização do débito que não foi atendido por incorreção do laudo pericial encomendado pelo banco, que supervalorizou o bem – Ação julgada procedente para, com base na prova pericial judicial, que apurou que o bem se enquadra, sim, dentro do limite para financiamento pelo SFH, determinar o reenquadramento do financiamento, condenando o banco no ressarcimento dos danos materiais comprovados – Insurgência por este – Descabimento – Recurso que resvala em inépcia, dada sua generalidade, falta de aprofundamento e de impugnação adequada aos fundamentos da sentença – Tal apenas não será decretada, vez que, ainda que de forma rasa, o banco defende sua atuação, vez que pautada no laudo elaborado pelo seu preposto – Interesse processual evidente, assim como está correta a sentença, que se pautou em perícia judicial escoreta – Obrigação imposta ao banco que remanesce intacta – Ônus da sucumbência corretamente imposto ao banco, que saiu vencido da demanda – Sentença conservada – Honorários recursais devidos e elevados para 20% sobre o valor da causa – Recurso desprovido.

1. Trata-se de recurso de apelação tirado contra a r. sentença que **julgou procedente** a ação de obrigação c/c pedido de indenização por dano material que DANIEL MAZZO JOSÉ e NATHALIA PERPÉTUA PERES ajuizaram em face de Banco Santander S/A em decorrência de avaliação errônea de imóvel em contrato de financiamento, que impediu que ele fosse reenquadrado no sistema SFH e, consequentemente, que pudessem se valer se saldo de FGTS para abatimento do débito, **para**, com base na prova pericial judicial realizada, que informou que o valor justo e real do mercado de referido imóvel é de R\$ 1.145,410.76, enquadrando-se, portanto, dentro do limite máximo permitido pelo SFH para fins de financiamento, o que também foi reconhecido pelo banco em sua manifestação de fls. 345/346: **a)** determinar que o banco réu providencie o reenquadramento do contrato de "Construção de Imóvel – Financiamento" sob nº 073311230011213 para o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), autorizando a utilização dos saldos de FGTS dos autores para abatimento do saldo devedor do contrato, reenquadrando, consequentemente, a taxa de juros para a espécie de sistema, bem como **b)** a pagar aos autores indenização pelos danos materiais sofridos em decorrência da avaliação errônea, e devidamente comprovados, tal qual for apurado em sede de incidente de cumprimento de sentença.

Por conta da sucumbência, o banco ficou condenado a pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformado, apela este – fls. 400/409 – aduzindo, preliminarmente, ausência interesse processual por parte dos autores, posto que não houve qualquer irregularidade na apuração do valor do imóvel por seu perito, que não agiu de má-fé na elaboração do laudo, não havendo que se falar em recusa injustificada ou em pretensão resistida, vez que não tentada a solução da questão na seara administrativa, pelo que a ação deve ser extinta sem julgamento do mérito.

Com relação à questão de fundo, afirma que inexistiu defeito em sua atuação, já que atendeu a todas as Resoluções do Bacen que regulam o Sistema Financeiro da Habitação, não tendo concorrido para os fatos alegados pelos autores na petição inicial.

Prosseguiu se insurgindo contra o dever de restituição do dano material por ausência de prova do

prejuízo suportado, reiterando inexistir erro que lhe possa ser imputado, já que agiu pautado nos ditames legais.

Asseverando que não pode ser condenado ao pagamento do ônus da sucumbência, na medida em que não deu causa ao ajuizamento da ação, porquanto sua recusa não foi ilegítima, clama pela reforma da decisão, citando doutrinas e julgados que entende corroborarem suas teses e prequestionando a matéria debatida.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado, preparado às fls. 410 e com resposta às fls. 415/128, com preliminar de inépcia.

Não houve oposição ao julgamento do presente recurso de forma virtual.

É o relatório do necessário.

2. De fato, o recurso apresentado pelo banco resvala em inépcia, dada sua generalidade, falta de aprofundamento e ausência de impugnação aos fundamentos da sentença que lhe foi desfavorável.

Contudo, ainda que de forma rasa, o recurso permite inferir que o banco defende sua atuação na esfera administrativa, vez que pautada em trabalho pericial de seu preposto.

Assim, apenas que não se argua que o direito de acesso ao duplo grau lhe foi tolhido, é que se conhece do recurso, apenas para confirmar a sentença proferida por seus próprios e jurídicos fundamentos, como será demonstrado.

Restou incontroverso que os autores, em decorrência de avaliação errônea do perito do banco-réu, tiveram negado o seu pedido de reenquadramento do financiamento do Sistema Financeiro Imobiliário para Sistema Financeiro da Habitação, sendo tolhidos, conseqüentemente, de se valerem dos saldos do FGTS para abatimento do valor devido, sofrendo, em decorrência deste fato, os prejuízos materiais comprovados na petição inicial.

Também restou incontroverso, contrariamente ao defendido pelo banco, que os autores buscaram solução desse impasse na seara administrativa, lhe oferecendo, inclusive, outro trabalho pericial para

confronto, mas não tiveram seus clamores atendidos, o que motivou o ajuizamento da presente ação.

Logo, patente o interesse processual dos autores, não havendo que se falar em carência, como sugere o réu em preliminar de recurso.

Ao mérito.

Conforme comprovado nos autos, os autores adquiriram um lote no ano de 2015, onde construiriam uma casa residencial, buscando junto ao réu o financiamento imobiliário assinado em 03 de junho de 2015 (contrato de "Construção de Imóvel – Financiamento" sob nº 073311230011213 - fls. 23/33).

Também restou comprovado que buscavam desde 2019 o reenquadramento do financiamento para o Sistema Financeiro da Habitação (ao invés do SF Imobiliário), a fim de que pudessem utilizar os saldos do FGTS para abatimento do débito, oportunidade em que o perito do banco, de forma errônea, apurou como valor total do imóvel a quantia de R\$ 1.696.000,00 (supervalorização), o que impediu o reenquadramento pretendido, motivando o ajuizamento da presente ação.

Em busca da verdade real, o douto condutor da lide determinou a realização de prova pericial judicial para apuração do valor do bem, que apontou como conclusão que ele se enquadraria, SIM, para financiamento pelo Sistema Financeiro da habitação, na medida em que está avaliado em R\$ R\$ 1.145.410,76 – **o que sequer foi cogitado ou impugnado no presente recurso** – e, com base nesta escorreita prova julgou procedente a ação.

E como também não houve impugnação à obrigação de fazer imposta pela sentença, para que o financiamento fosse, tal qual pretendido, reenquadrado no SFH, tal determinação remanesce intacta.

Por fim, nos termos do art. 85/CPC, o vencido será condenado ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios do adverso.

Logo, em tendo dado causa ao ajuizamento da ação quando não atendeu ao reclamo dos autores na seara administrativa e por ter sucumbido integralmente com relação aos pedidos formulados, evidente que deve arcar com esse ônus, justamente em aplicação ao princípio da causalidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tudo isso, de rigor que a sentença seja confirmada, sendo desnecessárias maiores digressões.

Devidos honorários recursais aos vencedores, em decorrência do trabalho adicional realizado nesta sede, que ficam elevados para 20% sobre o valor da causa.

3. Nega-se, pois, provimento ao recurso.

JACOB VALENTE

Relator