



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044497-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que são agravantes WILSON BERNARDO e CLAUDICE PORFÍRIO DA SILVA BERNARDO, é agravado COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB BANDEIRANTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2044497-94.2025.8.26.0000
Comarca de Araraquara
Agravante: Wilson Bernardo
Agravada: Companhia de Habitação Popular Bandeirante -
Cohab Bandeirante
Voto nº 42.336

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - Decisão que homologou o cálculo pericial - Irresignação do mutuário - Pretensão de reconhecimento da quitação do financiamento a partir da parcela vencida em novembro de 2018, mesmo jamais tendo quitado integralmente o valor da parcela - Valores depositados aquém da quantia devida - Saldo devedor corretamente apurado - Alteração da verdade dos fatos, visando objetivo ilegal e recurso meramente protelatório - Incompetência absoluta, além de não ter sido objeto de pedido em primeira instância, foi realizado de forma contrária ao requerido ao juízo monocrático - Condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé - Decisão mantida - Agravo desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em ação de liquidação individual de sentença coletiva proferida em Ação Civil Pública, homologou o laudo pericial fixando *“em R\$84.907,73, para o mês de maio de 2023, o valor do débito a ser satisfeito pelos requeridos, em incidente próprio”*

Sustenta o recorrente, em síntese, que o acórdão determinou a apuração ou não da prática de anatocismo pela Cohab e que, o saldo devedor se tornou nulo em data anterior à inicialmente prevista, pois os peritos retiraram os juros

não pagos pela deficiência do sistema. Diz que o Sistema Financeiro de Habitação tem por padrão a Tabela Price, porém as prestações (que devem pagar os juros e a amortização, além de acessórios) reajustadas anualmente, e o saldo devedor, que gera os juros e amortizações, reajustado mensalmente, de modo que é obvio que ao final do contrato haverá resíduo, ainda, que o mutuário se mantenha adimplente por todo o contrato, e esse é o nó górdio a que se refere o ministro relator do acórdão que deu a vitória aos mutuários na Ação Civil Coletiva. Acrescenta que se a Cohab incorporar os juros não pagos ao saldo devedor, este gerará juros e esse foi o objetivo da ação, e que o reajustamento do saldo devedor quando a amortização negativa é lançada em conta sujeita à correção monetária e sendo a somatória das amortizações que formam o saldo devedor, o erro da perícia foi grosseiro. Aduz que contrariamente ao Saldo devedor, que tem suas prestações reajustadas mensalmente pela TR, as prestações têm reajustamento anual, no mês seguinte à data-base da categoria profissional do mutuário, o que cria uma situação de eternização do contrato, sempre sobrando um saldo residual ao final, pois com as prestações fixas por um longo período, após o reajustamento, logo nos 4 primeiros meses, não suportará o pagamento sequer dos juros que são calculados pelo saldo devedor mensalmente. Levanta, ainda, a incompetência absoluta do juízo em razão de fato novo, decorrente de

resultado da perícia com verba de responsabilidade do FCVS. Pede a concessão de liminar e o final provimento do reclamo para que seja reconhecida a incompetência absoluta da Justiça Estadual, com a remessa dos autos à Justiça Federal, e seja decretado que a Cohab requeira o que de direito de quem realmente lhe deve e com a homologação dos valores pagos após o zeramento do saldo devedor apurados na perícia como créditos.

Recurso processado, indeferido o pedido liminar. Dispensadas as informações. Contraminuta às fls. 29/38.

2. Não comporta acolhida a irresignação.

O agravante pretende o reconhecimento da quitação do financiamento, a partir da parcela vencida em novembro de 2008, aduzindo ser ilógica a condenação ao pagamento de saldo devedor.

Conforme destacado na r. decisão recorrida, essa seria a situação do agravante caso as parcelas tivessem sido efetivamente e corretamente quitadas. No entanto, os adquirentes efetuaram os pagamentos até o mês de maio de 2001, além de outros depósitos de forma parcial e aleatória.

Mesmo as quantias pagas nunca foram suficientes para quitar a parcela mensal, observe-se na planilha de

cálculo apresentada às fls. 261/271 da liquidação, o valor pago foi sempre inferior ao devido, como a parcela de junho de 2007 no valor de R\$ 311,77 e a quantia paga de R\$ 63,35.

Inclusive, a informação de que o contrato, parcelado em 300 vezes (31/12/1992 a 30/11/2017), estaria quitado na parcela nº 192, com vencimento em 30/11/2008, afasta toda a argumentação do agravante de que restaria um saldo residual no contrato decorrente do anatocismo.

Esta seria a condição anterior, ou seja, do contrato original, mas o acórdão determinou o refazimento dos cálculos, conforme resposta dado pelo perito judicial nos quesitos complementares da parte agravante ao responder negativamente ao seguinte questionamento: “**sem os comandos dados pelo v. acórdão**”, ainda que o mutuário pague rigorosamente em dia as suas prestações, ao final do contrato, é possível haver quitação total sem que haja resíduo?”

Assim, o recurso tem efeito meramente protelatório; visa objetivo ilegal: a quitação de contrato cujo saldo devedor é de R\$ 84.907,73, para o mês de maio de 2023; além de alterarem a verdade dos fatos ao pretenderem a quitação em razão do pagamento da parcela vencida em novembro de 2008, mesmo jamais tendo quitado o valor integral da parcela.

Bem como a conduta de requerer a remessa dos autos à Justiça Federal, em ato contrário ao pedido

constante na petição de fls. 319/334 da liquidação, com destaque para o último parágrafo, redigido em negrito, vermelho e destaque amarelo: *“Requerendo, em caso de discordância da Cohab, desde já o chamamento da CEF (NÃO O DESLOCAMENTO DO FEITO À JUSTIÇA FEDERAL, O QUE JÁ FOI DECIDIDO EM ÚLTIMA INSTÂNCIA) aos autos para que explique o não pagamento, já que o FCVS é de sua responsabilidade, sem necessidade de deslocamento da competência em razão da decisão do STF (RE 827.996), acima citado com as palavras do Relator Ministro Gilmar Mendes.”*

Ou seja, neste ponto, sequer houve decisão do juízo monocrático, pois jamais foi alegada, em primeira instância a incompetência absoluta, ao contrário, a parte requereu apenas o chamamento da CEF, indicando já haver decisão pelo não deslocamento à justiça federal.

Por essas razões, mantém-se a decisão combatida, com condenação do agravante ao pagamento de multa por litigância de má-fé, em 1% do valor corrigido do débito, nos termos dos artigos 80, II, III e VII e 81, todos do CPC.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator