



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412307

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016550-41.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MOGENS MARK CHRISTENSEN, é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente) E FERNANDO SASTRE REDONDO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1016550-41.2019.8.26.0114

Apelante: Mogens Mark Christensen

Apelado: Banco Bradesco S/A

Ação: Revisional c/c consignação em pagamento

Origem: 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas

Juiz de 1ª instância: Dr. Celso Alves de Rezende

Voto nº 14.797

REVISIONAL. Contrato de financiamento imobiliário com recursos do SFH. Juros remuneratórios. Abusividade não caracterizada. Amortização pelo sistema SAC que não aplica a capitalização de juros. Precedentes. Tarifas de avaliação do bem e taxa mensal de administração. Serviços não comprovados. Cobranças indevidas. Tema 958, do STJ. Cobrança abusiva de seguros por morte/invalidez e danos no imóvel. Impossibilidade de escolha. Tema 972 do STJ. Precedentes. Restituição ou compensação. Necessidade de observação da modulação temporal fixada pelo STJ no julgamento do EAREsp nº 676.608/RS. Devolução ou compensação na forma simples até 30.03.2021 e em dobro após esta data. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 1021/1033, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram rejeitados (fls. 1041/1042).

Busca-se a reforma do *decisum* porque: a) os reajustes mensais previstos na avença são abusivos, assim como a taxa de juros; b) vem pagando as parcelas do financiamento em dia; c) o apelado ajuizou ação visando a realização de leilão por inadimplemento no foro do imóvel (Itatiaia/RJ), onde reside sua ex-esposa; d) aplicação do Código de Defesa do Consumidor; e) em abril de 2019 foi cobrada parcela no valor de R\$.4.143,21, que não mais se coaduna com sua renda; f) as taxas nominais e efetivas de 8,46% - 8,80% ao ano comprometem sua subsistência; g) em sede administrativa não lhe foram prestadas informações devidas sobre o aumento das parcelas; h) enfrentou situações adversas nos últimos tempos, fato que acarretou dificuldade de arcar com o pagamento das parcelas, tais como ajustadas; i) aplicação do princípio da imprevisibilidade; j) pleiteou a gratuidade judiciária (fls. 1045/1051).

Tempestiva, vieram aos autos contrarrazões (fls. 1074/1084).

Cumpre consignar que este órgão julgador não conheceu do recurso em razão da matéria, com determinação de redistribuição dos autos à Subseção de Direito Privado I (fls. 1160/1167).

A C. 2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira, intimou o recorrente para apresentar documentos a fim de demonstrar a hipossuficiência financeira (fls. 1181/1182), determinação cumprida (fls. 1185/1243).

Após, sobreveio acórdão que não conheceu do recurso em razão da matéria, suscitando conflito negativo de competência (fls. 1260/1267).

O Grupo Especial da Seção do Direito Privado do TJSP julgou procedente o conflito para reconhecer a competência desta 38ª. Câmara (fls. 1280/1287).

Novamente foi determinada a apresentação de documentos do apelante para comprovar a necessidade da justiça gratuita (fls. 1302).

Certificado o decurso do prazo sem manifestação (fls. 1304), determinou-se o recolhimento do preparo recursal no prazo de 5 dias, sob pena de deserção (fls. 1306/1309).

Indeferido o pedido de reconsideração da decisão (fls. 1323).

Nova manifestação do recorrente reiterando a concessão da gratuidade judiciária, com requerimento de intimação da parte contrária para aventar possibilidade de eventual acordo (fls. 1326/1355).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Prima facie, concedo ao apelante os benefícios da gratuidade processual somente para o ato processual de interposição do presente recurso, nos termos do § 5º, do art. 98, do Código de Processo Civil.

As razões para o indeferimento da benesse foram suficientemente explanadas (fls. 1306/1309) e não comportam solução diversa.

De outra banda, desnecessária a intimação da apelada para se manifestar sobre eventual possibilidade de acordo, tendo em vista que as próprias partes podem, a qualquer tempo, discutir esta questão, em sede administrativa.

Cuida-se de ação revisional do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças nº 739887, realizado em 07.08.2014, com recursos do SFH3 e sistema SAC de amortização, consistente no imóvel localizado à Rua G, nº 105, Village D'Itatiaia, município de Itatiaia/RJ. O valor do negócio equivale a R\$.480.000,00 (R\$.180.000,00 de entrada e R\$.300.000,00 financiado), a ser pago em 184 parcelas mensais de R\$.4.406,61, com incidência de taxa de juros nominal de 8,46% e efetiva de 8,80 ao ano (fls. 30/62).

Aduz o demandante que inexistem informações corretas sobre o patamar dos juros aplicados na avença, tendo em vista que após pagar 55 parcelas, não ocorreu qualquer amortização. Assevera que não

está consignado o CET, com demonstração de tarifas e taxas cobradas. Afirmar ser indevida a capitalização mensal de juros, assim como multa de taxas indevidas, além de cumulação de seguros de financiamento e correção monetária. Em sede de tutela de urgência pleiteou a consignação em juízo das parcelas do contrato, no montante que entende correto (R\$.1.712,34) e no mérito, a revisão das cláusulas iníquas e abusivas restabelecendo o equilíbrio contratual, determinando-se a fixação dos juros de acordo com a taxa média de mercado, bem como a repetição do indébito na forma dobrada.

Foi deferida a gratuidade judiciária e a consignação como pedido de depósito incidental, sem afastar os efeitos da mora (fls. 72/73).

Posteriormente, a impugnação à justiça gratuita formulada pelo réu foi acolhida, com a revogação do benefício (fls. 444).

Após apresentadas contestação e réplica o feito foi saneado, com determinação de realização de perícia contábil (fls. 289/290).

Laudo pericial e esclarecimentos (fls. 347/377 e 426/425).

Oferecidas alegações finais por ambas as partes, sobreveio a sentença que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Daí o inconformismo.

O *decisum* comporta reforma parcial.

Ressalte-se que a relação jurídica *sub examine* é nitidamente de consumo e, por isso, impõe-se sua análise dentro do microssistema protetivo instituído pela Lei nº 8.078/90, em especial quanto à vulnerabilidade material e à hipossuficiência processual do consumidor (CDC, arts. 4º, I, c.c. 6º, VIII).

Dispõe, ainda, a Súmula 297, do Superior Tribunal de Justiça que:

“O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras”.

A circunstância do contrato ser de adesão, por si só, não induz à conclusão de que houve abuso por parte do estipulante, devendo tal análise ser feita com a observação da jurisprudência desta Corte e os entendimentos estabelecidos nos repetitivos julgados pelo STJ e nos enunciados sumulados pelo STF.

No tocante aos juros remuneratórios aplicados na avença (8,46% nominal e 8,80% efetivo ao ano – fls. 54) não restou constatada a alegada abusividade.

Note-se que o sistema de amortização adotado no contrato é o SAC (sistema de amortização constante), que não prevê a capitalização de juros, como afirma o recorrente (item 23-A, fls. 54).

Sobre esta questão, bem analisou o Magistrado de primeiro grau, *in verbis*:

“(...) não há ilegalidade na adoção do Sistema de Amortização Constante (SAC). A saber, esse sistema, também denominado de Método Hamburguês, constitui uma forma de amortização de um empréstimo por prestações que incluem os juros, amortizando assim partes iguais do valor total do empréstimo. Neste sistema o saldo devedor é reembolsado em valores de amortização iguais. Desta forma, no sistema SAC o valor das prestações é decrescente, já que os juros diminuem a cada prestação. O valor da amortização é calculado dividindo-se o valor do principal pelo número de períodos de pagamento, ou seja, de parcelas. Em outras palavras, a amortização da dívida é constante e igual em cada período. Exemplificadamente, alguém que financia 1 milhão de reais em 100 meses, no SAC, irá amortizar 10 mil reais por mês (1 milhão de reais / 100 meses). Como o valor amortizado será constante, geralmente, as prestações serão decrescentes.

Diversamente do sistema SAC, na Tabela Price (TP), também conhecida como Sistema Francês, o que se mantém constante é o valor da prestação e, conseqüentemente a amortização do valor principal da dívida será crescente mês a mês.

Desta feita, no sistema SAC se amortiza mais no começo do

contrato o que torna a 1ª prestação do financiamento, em média, 25% maior do que na Price, quando consideramos a mesma taxa de juros. No entanto, quando comparamos o valor final pago no financiamento, sem considerar a correção monetária, no sistema SAC esse valor será 15% menor do que na Price. Consequentemente, o sistema de amortização acordado entre as partes foi melhor para o requerente, pois não aplica a capitalização de juros.” (fls. 1027/1028 – g.n.)

No mesmo sentido, a conclusão alcançada pelo perito judicial:

“(…) (iv) Capitalização de Juros:

O sistema de amortização eleito contratualmente foi o SAC – Sistema de Amortização Constante, conforme item 23-A do Quadro Resumo:

(…)

Não há anatocismo no caso em discussão, pois no âmbito do SAC os juros não se incorporam ao saldo devedor para efeito de nova cobrança no período subsequente.” (fls. 376 – g.n.)

Sobre o tema, confira-se:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE IMPOSSIBILIDADE DE CAPITALIZAÇÃO CUMULADA COM REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL - Contratos de financiamento imobiliário - Sentença de improcedência - Recurso da parte autora - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é

vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade - Contrato discutido nos autos que utiliza o método de amortização SAC, que não implica capitalização automática de juros - SEGURO - Deve-se observar as condições impostas nos incisos I e II, do §1º, art. 79, da Lei nº. 11.977/2009 - Ausência do cumprimento de tal ônus pela instituição financeira - Abusividade reconhecida - TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO - Ofensa ao art. 6º, III e art. 51, IV, e §1º, III do CDC - Precedentes desta Câmara - Abusividade reconhecida - RESTITUIÇÃO - Valores indevidamente cobrados devem ser restituídos de forma simples quanto às cobranças ocorridas até 30.03.2021, e em dobro quanto às cobranças posteriores, conforme termo da modulação no julgamento de recursos repetitivos (Tema 929) - Sentença reformada - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível 1007431-08.2023.8.26.0602; Relator: Spencer Almeida Ferreira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/04/2025; Data de Registro: 16/04/2025) (g.n.)

APELAÇÃO - REVISIONAL COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Financiamento Imobiliário - Sentença de parcial procedência - Recurso de ambos os litigantes. Recurso do Réu CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - Insurgência para afastar a condenação pela capitalização de juros - Cabimento - Laudo pericial contábil que confirma que os juros aplicados estão em conformidade com o pactuado entre as partes e que a variação decorre da utilização do método SAC em decorrência da capitalização - Contrato que traz especificados os juros e encargos

moratórios a serem cobrados instituições financeiras não estão sujeitas aos limites quanto à cobrança de juros - Contrato que prevê taxa anual superior ao duodécuplo da taxa mensal - Pactuação expressa da capitalização de juros - Precedente do STJ - **Amortização pelo método SAC – Possibilidade - Sistema de Amortização Constante (SAC) não implica em capitalização de juros - Sentença reformada** – Recurso provido. Recurso da autora JUROS REMUNERATÓRIOS - Não restou comprovada que houve abusividade no caso concreto – **Não comprovação de que a taxa de juros utilizada no contrato é superior a taxa média de mercado** – Recurso não provido. DANOS MORAIS – Dissabores verificados com a postura do Banco réu que não atingiram a qualificação de danos morais passíveis de indenização, sobretudo porque estava cumprindo o ajuste da forma como foi entabulado entre as partes - Cabia à consumidora efetuar o pagamento conforme o contrato firmado entre as partes - Mero dissabor - Dano moral não configurado – Sentença mantida – Recurso não provido. SUCUMBÊNCIA – Invertida – Honorários majorados de ofício. DISPOSITIVO – Recurso do Réu provido e Recurso da Autora não provido. (Apelação Cível 1018663-84.2017.8.26.0001; Relatora: Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2024; Data de Registro: 20/03/2024) (g.n.)

Um detalhe: é descabida a pretensão de aplicação da taxa média de mercado para operações da mesma espécie, porque o recorrente nem ao menos informou qual seria o percentual – a alegação é genérica.

Lado outro, a atualização monetária prevista na avença prevê utilização do índice de correção monetária ou de remuneração básica aplicáveis às cadernetas de poupança (cláusulas 4.10.1 e 4.10.2 – fls. 37).

E mais. Não há falar em ausência de devidas informações pela instituição bancária, tendo em vista que no Quadro Resumo (fls. 54) constam todas os dados do contrato e às fls. 60 o CET aplicável (13,14% nominal e 13,76% efetivo).

Neste cenário, fica afastada a alegada abusividade dos juros remuneratórios, ou de utilização do método SAC.

Quanto às tarifas de avaliação (R\$.1.900,00 – item 16); taxa mensal de administração (R\$.25,00 – item 15); seguro mensal morte/invalidez permanente (R\$.592,80 - item 19) e seguro mensal danos físicos ao imóvel (R\$.43.38 – item 20), todas constantes do Quadro Resumo (fls. 54), assiste parcial razão ao apelante.

Sobre a taxa de avaliação do bem, o julgamento do repetitivo referente ao tema 958/STJ, no âmbito do RESP 1.578.553 SP, fixou as seguintes teses:

1- (Omissis). “(...) ***2.1. Abusividade da cláusula que prevê a cobrança de ressarcimento de serviços prestados por terceiros, sem a especificação do serviço a ser efetivamente prestado; (...) 2.3. Validade da tarifa de avaliação do bem***

dado em garantia, bem como da cláusula que prevê o ressarcimento de despesa com o registro do contrato, ressalvadas a: 2.3.1. abusividade da cobrança por serviço não efetivamente prestado; e a 2.3.2. possibilidade de controle da onerosidade excessiva, em cada caso concreto.”
(g.n.).

In casu, o réu não demonstrou a efetiva realização da avaliação do imóvel – não foi carreado aos autos qualquer documento neste sentido.

Assim, constatada a ilegitimidade da cobrança, de rigor a restituição do montante cobrado (R\$.1.900,00 – item 16).

O mesmo sucedeu com a taxa mensal de administração, no valor de R\$.25,00.

Ainda que referida tarifa de administração esteja expressamente prevista no artigo 14, da Resolução CMN nº 4.676/18, o requerido também não comprovou a devida prestação do serviço.

Quanto ao seguro, o STJ posicionou-se no julgamento dos Recursos Especiais nºs 1.639.320/SP e 1.639.259/SP (Tema 972), ocorrido em 17/12/2018, sob relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino e estabeleceu a seguinte tese para efeitos do artigo 1.040 do CPC/2015:

“1 Omissis. 2 – Nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada (...).” (g.n).

Diante da impossibilidade de escolha de seguradora que não pertença ao mesmo grupo econômico da instituição financeira, torna-se irrelevante o fato de o consumidor ter livremente optado pela contratação do serviço, ainda que de forma apartada, de modo que a adesão feita pela autora é abusiva e não deve prevalecer, pois, tal procedimento caracteriza a denominada “venda casada”, expressamente vedada pelo art. 39, I, do CPC.

Por força da abusividade identificada, impõe-se a obrigação do réu de restituição ou compensação dos valores incontroversamente cobrados mensalmente a título de seguro (R\$.592,80 e R\$.43,38 – itens 19 e 20 fls. 54).

Neste sentido, destaca-se:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO BANCÁRIO. Ação revisional. Financiamento Imobiliário. Empréstimo com garantia fiduciária para aquisição de imóvel. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Condições da operação que foram devidamente informadas no instrumento contratual. Revisão das taxas de juros remuneratórios que é medida excepcional (Tema Repetitivo 27 STJ). Abusividade da taxa pactuada não verificada. **Taxa de administração de contratos e de avaliação do bem. Possibilidade de**

cobrança, ressalvadas a abusividade da cobrança por serviço não efetivamente prestado e a possibilidade de controle da onerosidade excessiva. Contrato que prevê expressamente a cobrança da tarifa de avaliação de bem, no valor de R\$ 3.100,00, bem como da tarifa de serviços administrativos, no valor mensal de R\$25,00. Ausência de prova de que os serviços correspondentes tenham sido efetivamente prestados, o que inviabiliza a cobrança das referidas tarifas. Seguro mensal por morte/invalidez permanente e seguro mensal por danos físicos imóvel. Contratação com empresa do mesmo grupo empresarial e formalizada no mesmo contrato de financiamento. Ausência de demonstração de que tivesse sido ofertada ao consumidor a liberdade de escolha. Cobrança indevida.

Tarifas e Seguros que devem ser excluídos do cálculo das parcelas em aberto, determinando-se a devolução dos valores comprovadamente pagos, observada a modulação pelo E. Superior Tribunal de Justiça no EREsp 1.413.542/RS. Recurso parcialmente provido para julgar a ação parcialmente procedente. (Apelação Cível 1018938-17.2023.8.26.0100; Relatora: Rosana Santiso; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 2); Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2024; Data de Registro: 09/08/2024) (g.n.)

APELAÇÃO – AÇÃO REVISIONAL – CONTRATO BANCÁRIO – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – Sentença que julgou improcedente a ação – Apelo da autora.
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÕES CONSTANTES (SAC) – POSSIBILIDADE – Sistema que pressupõe

apenas a amortização constante do saldo devedor ao longo de todo o período do contrato e que não implica a exigência de juros capitalizados - Legitimidade da aplicação do sistema SAC nos contratos de financiamento imobiliário - Precedentes desta C. Câmara em casos semelhantes - Sentença mantida nesse ponto. **TARIFAS DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E DE AVALIAÇÃO DO BEM E DE REGISTRO DO CONTRATO** - Possibilidade de cobrança, ressalvadas a abusividade da cobrança por serviço não efetivamente prestado e a possibilidade de controle da onerosidade excessiva, conforme decidido pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento de recurso especial repetitivo. **No caso, a avença prevê expressamente a cobrança da tarifa de avaliação de bem, no valor de R\$ 3.100,00 (fls. 131, item 1 "G" e 136, cláusula 8), bem como da tarifa de serviços administrativos, no valor mensal de R\$ 25,00 (fls. 132, tem 6, "D" e 136, cláusula 8) - Ocorre que não há nenhuma prova nos autos de que os serviços correspondentes tenham sido efetivamente prestados, o que inviabiliza a cobrança das referidas tarifas** - Precedentes desta C. Câmara - **Tarifas que devem ser excluídas do cálculo das parcelas em aberto, determinando-se a devolução dos valores comprovadamente pagos, observada a modulação pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do EARESP Nº 676.608/RS, ou a compensação**, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - OCORRÊNCIA - Partes que foram simultaneamente vencedoras e vencidas - Honorários que pertencem ao advogado e não podem ser compensados, nos termos do art. 85, §14º, do Código de Processo Civil - Arbitramento que deve considerar o grau de

êxito de cada parte – Precedente deste E. Tribunal de Justiça
- No caso, trata-se de sentença ilíquida, devendo o percentual ser arbitrado na fase de liquidação, conforme dispõe o art. 85, §4º, II, do mesmo diploma. Sentença reformada em parte, para se determinar a exclusão das tarifas de serviços administrativos e de avaliação do bem, bem como a repetição dos valores indevidamente pagos – Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1058117-55.2023.8.26.0100; Relator: Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 23/07/2024) (g.n.)

Por natural corolário, como os encargos em questão não são válidos e que *“O custo efetivo total (CET) cumpre o objetivo, perseguido pelas entidades de defesa do consumidor, de esclarecer o somatório dos encargos incidentes sobre o mútuo. (...)”* (REsp. 1.251.331/RS), deverá ser alterado o percentual previsto a este título.

Com relação à forma de restituição ou compensação em dobro dos valores descontados indevidamente, transcrevo o entendimento da Corte Especial do STJ firmado por meio dos embargos de divergência nº 676.608/RS, que fixou as seguintes teses e modulou seus efeitos:

“Primeira tese: A restituição em dobro do indébito (parágrafo único do artigo 42 do CDC) independe da natureza do elemento volitivo do fornecedor que realizou a cobrança indevida, revelando-se cabível quando a referida cobrança consubstanciar conduta contrária à boa-fé

***objetiva.** Segunda tese: A ação de repetição de indébito por cobrança de valores referentes a serviços não contratados promovida por empresa de telefonia deve seguir a norma geral do prazo prescricional decenal, consoante previsto no artigo 205 do Código Civil, a exemplo do que decidido e sumulado no que diz respeito ao lapso prescricional para repetição de tarifas de água e esgoto (Súmula 412/STJ). Modulação dos efeitos: Modulam-se os efeitos da presente decisão - somente com relação à primeira tese - para que o entendimento aqui fixado quanto à restituição em dobro do indébito seja aplicado apenas a partir da publicação do presente acórdão. A modulação incide unicamente em relação às cobranças indevidas em contratos de consumo que não envolvam prestação de serviços públicos pelo Estado ou por concessionárias, as quais apenas serão atingidas pelo novo entendimento quando pagas após a data da publicação do acórdão.” (g.n.)*

Assim, tornou-se prescindível a comprovação de efetiva má-fé na conduta do prestador de serviços para o fim de autorizar a restituição ou compensação em dobro do valor irregularmente cobrado do consumidor.

Registre-se que a modulação dos efeitos do paradigma - EAREsp nº 676.608 - refere-se aos indébitos cobrados após a data publicação do Acórdão que seu deu em 30.03.2021.

No caso vertente, considerando-se que o vencimento da primeira parcela ocorreu em 05.10.2014 (item 22 – fls. 54), a repetição se dará na forma simples até 30.03.2021 e, após, em dobro.

Eventual compensação entre créditos e débitos fica autorizada, desde que comprovada, quando do cumprimento de sentença.

Logo, reforma-se a r. sentença para:

I- declarar a ilegitimidade da cobrança da tarifa de avaliação do bem, taxa mensal de administração e taxas mensais de seguros, e

II- condenar o réu à restituição de R\$.1.900,00 (tarifa de avaliação do imóvel); R\$.25.00 ao mês descontados a título de taxa de administração; R\$.592,80 (seguro mensal morte/invalidez permanente) e R\$.43,38 (seguro mensal danos físicos imóvel), na forma simples até 30.03.2021 e após, em dobro. Os valores serão corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP, com incidência de juros de mora à taxa de 1% ao mês até o dia anterior ao da vigência da Lei n. 14.905/2024, contados desde a citação, e partir daí, serão calculados na forma dos artigos 389, parágrafo único e 406, § 1º, ambos do CC, alterados pela referida lei.

Ante o decaimento recíproco as partes, dividirão igualmente as custas e despesas processuais, arcando com honorários sucumbenciais de R\$.2.000,00 devidos ao advogado da contraparte, nos termos dos artigos 85, §§ 2º, 8º e 86, caput, todos do CPC.

Deixo de fixar honorários advocatícios recursais, seguindo os parâmetros estabelecidos em julgamento do Recurso Especial nº 1.573.573 - RJ, (STJ, 3ª T., Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017), que limita tal arbitramento aos casos de “*não conhecimento integral ou o desprovemento do recurso pelo relator monocraticamente, ou pelo órgão colegiado competente*”.

Ex positis, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

Por fim, consideram-se prequestionadas e não ofendidas todas as normas jurídicas reportadas no curso do feito.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA
Relatora