



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436243

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067257-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que são agravantes OLIVIA DOS SANTOS ZOTARELLI (INVENTARIANTE) e VANDERLEI ZOTARELLI (ESPÓLIO), é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente) E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CÉSAR ZALAF
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 11544

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2067257-37.2025.8.26.0000

COMARCA: – SANTOS - 4ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: ESPÓLIO DE VANDERLEI ZOTARELLI E OUTRO

AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A

JUIZ PROLATOR: FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. APURAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR. DECISÃO RECORRIDA QUE HOMOLOGOU O LAUDO PERICIAL QUE PREVIA A INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA DESDE A DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. PRETENSÃO DE ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL. DESCABIMENTO. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE RESPONSABILIDADE DOS AGRAVANTES SOBRE EVENTUAL SALDO DEVEDOR RESIDUAL E DA INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA PELA NÃO SATISFAÇÃO DE QUALQUER OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 380, DO STJ. INCIDÊNCIA DO ART. 394, DO CC. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo tirado contra a r. decisão de fls. 1535/1536 que, em ação revisional de contrato, homologou o laudo pericial que previa a incidência de juros de mora desde 27/10/2003

Insurge-se o autor. Alega que houve equívoco no laudo pericial, conquanto os juros de mora devem incidir a partir da data da homologação do primeiro laudo (07/12/2021), momento em que se apurou efetivamente a existência de saldo devedor.

Foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 15).

Contraminuta pelo improvimento (fls. 19/27).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não há questões que impeçam o conhecimento do recurso, sendo certo que, quanto ao seu objeto, não merece provimento.

Na origem, trata-se de ação revisional de contrato de financiamento imobiliário ajuizada por **VANDERLEI ZOTARELLI E SONIA REGINA DOS SANTOS ZOTARELLI** em face da **CEESP — CAIXA ECONOMICA DO ESTADODE SÃO PAULO S/A**, posteriormente sucedida pelo **BANCO DO BRASIL S/A.**, alegando *que firmaram contrato de compra e venda, mútuo e hipoteca com a instituição-ré para adquirir residência própria, segundo as normas do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e que, por ter ocorrido manifesta violação aos princípios do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva não foi possível arcar com os valores cobrados. Pleitearam a declaração de quitação do financiamento; nulidade da cláusula fía do mesmo contrato, que prevê o reajuste do saldo devedor pelos índices de atualização as cadernetas de poupança; condenação da ré ao recálculo das prestações, com exclusão dos 15% adicionados à primeira parcela.*

Sobreveio a r. sentença de fls. 597/602 que julgou parcialmente procedentes os pedidos para *declarar nula a cláusula sexta do contrato, determinando que sejam refeitos os cálculos, reajustando-se o saldo devedor residual de acordo com o Plano de Equivalência Salarial da categoria do mutuário e somente após a realização do abatimento do valor da prestações pagas.*

Pelo v. Acórdão de fls. 682/685, foi dado parcial provimento ao recurso do banco réu para *declarar a legalidade da aplicação da TR como índice de correção do saldo devedor, bem como para que a atualização do saldo devedor anteceda a amortização pelo pagamento da prestação, conforme Súmula 450, do STJ.*

Sobreveio a Decisão de fls. 800/804 pela qual foi negado provimento ao agravo em recurso especial do autor e não conhecido o do réu.

Determinada a realização de perícia para apuração de saldo devedor residual (fls. 786), foi nomeado o Perito Sr. Arles Denapoli, que concluiu pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

existência do mencionado saldo no valor de R\$ 36.835,89, para outubro de 2003, data da última prestação (fls. 1.223 e 1.231).

Na data de 25/05/2024, às fls. 1443, o Agravante solicitou a remessa dos autos ao contador judicial para atualização do saldo devedor e, para tanto foi nomeado o perito Sr. Carlos Gustavo Roxo Ferreira Lima, que apresentou o cálculo às fls. 1464/1475, indicando um valor de R\$ 591.351,90, em 27/09/24.

Houve impugnação dos autores, afirmando que os juros moratórios deveriam incidir a partir da data da homologação do primeiro laudo (fls. 07/12/2021 – fls. 1.275), momento em que ficou estabelecida a existência de saldo devedor residual.

Pretensão afastada pela decisão recorrida de fls. 1.535/1.536.

Respeitado o entendimento contrário, a pretensão dos agravantes não prospera.

Nos termos da cláusula 26 do contrato (fls. 230) os autores devedores se responsabilizaram pelo pagamento de saldo devedor residual, portanto, há expressa previsão contratual a respeito do saldo devedor residual e, somente não foi apurado naquele momento, outubro de 2003, data da última prestação, porque os autores intentaram a presente ação judicial, situação que postergou a constatação para o momento atual, contudo, desde aquela época este já existia, não havendo se falar em desconhecimento.

De se destacar que "*A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor.*".

Ademais, considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer. (art. 394, do Código Civil), observando-se a existência de cláusula prevendo incidência de juros de mora por obrigação não adimplida (cláusula 23, fls. 229).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, a despeito de apenas neste momento ter havido a liquidação do valor, desde a contratação já se sabia da possibilidade da existência de um saldo devedor residual, não havendo se falar de incidência de juros apenas quando apurado o seu valor, não havendo motivos para tanto.

Por tais razões, a decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios fundamentos e os ora acrescidos.

Para se evitar incidentes desnecessários, importante ressaltar que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão aquelas que interfiram no deslinde da causa, o que se verificou no caso concreto.

No mais, para acesso às instâncias extraordinárias é desnecessária expressa menção a todos os dispositivos legais deduzidos pelas partes. De todo modo, registra-se que é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça¹ no sentido de que *“tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida”*.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

CÉSAR ZALAF
Relator

¹ ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006