



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443136

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023585-95.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados SEBASTIÃO MARCELO FERNANDES DE AZEVEDO (JUSTIÇA GRATUITA) e MÔNICA MARIA CRUS MOTTA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA e Apelado CRÉDITAS SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.

ACORDAM, em 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso da ré e negaram provimento ao recurso dos autores. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente) E MENDES PEREIRA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

VICENTINI BARROSO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO nº 1023585-95.2022 – SÃO PAULO (Santana).

Apelantes/apelados: Sebastião Marcelo Fernandes de Azevedo e outros.

Apelada: Créditas Soluções Financeiras Ltda.

Juiz: **Clóvis Ricardo de Toledo Junior.**

Voto 38.282

PRELIMINAR – Conhecimento – Presença dos requisitos do art. 1.010, II a IV, do CPC.

JUSTIÇA GRATUITA – Impugnação – Autor que comprovou situação de insuficiência de recursos – Ausência de provas em sentido contrário – Benefício mantido.

ILEGITIMIDADE PASSIVA – Não ocorrência – Pertinência subjetiva da ré – Preliminar afastada.

REVISIONAL – Contrato de financiamento imobiliário – Limitação de juros – Impossibilidade – Capitalização com previsão expressa – Descabimento da alteração do sistema de amortização de débito – Ausência de pedido expresse – Impossibilidade de substituição automática – Verba honorária que não pode ser arbitrada por equidade – Tema 1076 do STJ – Recurso dos autores desprovido, parcialmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
provido o da ré.

1. A sentença de fls. 506/508, de relatório adotado e embargos de declaração rejeitados (fl. 521), julgou improcedente ação revisional de contrato de financiamento imobiliário – honorários advocatícios fixados em R\$1.500,00, observada a gratuidade da justiça.

Ambas as partes recorrem.

Os autores alegam irregularidades no contrato de financiamento imobiliário devido a erros na progressão da dívida e à juros superiores ao contratado. Cita jurisprudência. Pede a devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente (fls. 524/528).

Adesivamente, recorre a ré Bari e alega preliminar de ilegitimidade passiva, pois cedeu o crédito à Creditas Soluções Financeiras Ltda. A cessão ocorreu conforme as normas da Lei nº 10.931/2004 e Lei nº 9.514/1997, que transferem automaticamente os direitos e obrigações ao cessionário, sem necessidade de notificação ao devedor. Insiste que a verba honorária não poderia ter sido fixada por equidade, mas sim em percentual sobre o valor da condenação, conforme disciplinou o STJ (Tema Repetitivo nº 1076) (fls. 541/551).

Vieram respostas – com preliminar de não conhecimento e impugnação à justiça gratuita (fls. 532/540, 554/570 e 574/575).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo despacho de fl. 580 foi determinado o complemento do preparo pela ré Bari – do que feito (fls. 587 e 588/589).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 585).

É o relatório.

2. Conhece-se do recurso dos autores. Por força de expresse dispositivo legal (art. 1.010, II a IV, do CPC), é encargo dos apelantes externar fundamentos de fato e de direito pelos quais entenda deva a sentença ser alterada. No caso, as razões do recurso não estão dissociadas do que se decidiu e houve ataque aos fundamentos da decisão, com pedido de reforma nos pontos de seu interesse, razão pela qual não há violação ao princípio da dialeticidade.

Outrossim, rejeita-se a impugnação aos benefícios da justiça gratuita lançada nas contrarrazões. O autor se qualifica como aposentado (fl. 01), auferir renda de aproximadamente R\$4.359,03 (fl. 16). Ademais, subscreveu a declaração de fl. 12, certo de que a requerida não trouxe elemento concreto algum a operar em sentido contrário. O benefício da justiça gratuita (fl. 124) se mantém, portanto.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela apelante, pois sua pertinência subjetiva para figurar como demandada é evidente. Conforme se denota da narrativa da petição inicial e documentos apresentados, o contrato de financiamento imobiliário foi firmado com a ré



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Bari, que atuou como instituição financiadora e celebrou o ajuste diretamente com a parte autora. Ainda que tenha ocorrido a cessão do crédito, tal fato não tem o condão de afastar a legitimidade da ré para responder à presente demanda. Isso porque a cessão do crédito transfere apenas a titularidade do crédito, não implicando na substituição da parte originalmente contratante nas obrigações acessórias, tampouco afastando sua responsabilidade por eventuais ilegalidades ou vícios contratuais ocorridos na formação do negócio jurídico.

No mais, **recurso infundado dos autores e parcialmente fundado da ré**. Trata-se de ação revisional de contratos de financiamento imobiliário. Alegam os autores que celebraram um compromisso de compra e venda em 21 de maio de 2021 para adquirir um terreno. Inicialmente, contrataram um empréstimo com o Itaú Unibanco no valor de R\$96.650,00, a ser pago em 120 meses. Em 23 de abril de 2021, prorrogaram o prazo por mais 60 meses. Em 8 de julho de 2021, o crédito foi transferido para a Bari Companhia Hipotecária, com saldo devedor de R\$54.164,72, a ser pago em 107 meses, com reajuste pelo IPCA. Em 12 de agosto de 2021, renegociaram a dívida, totalizando R\$189.234,34, a ser quitada em 240 parcelas mensais de R\$2.408,45, também com reajuste pelo IPCA. Alegam desvantagem na relação de consumo, já que não puderam escolher as condições do financiamento. Sustentam que foi identificada cobranças excessivas em todas as parcelas, totalizando R\$77.319,93 pagos indevidamente. Requerem a devolução desses valores em dobro (fls. 01/10).

Não se nega que “*O princípio da pacta sunt servanda não mais é*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tratado como uma verdade absoluta, logo, possível a intervenção judicial para restabelecer a harmonia do contrato” (38ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 991.09.048396-1 – São João da Boa Vista, relator Souza Lopes, j. 10.03.10).

Aliás, é certo que tal princípio não impede intervenção e controle judicial em favor da parte que, arguindo abuso do contrato, postule anulação de encargos em desacordo com a legislação vigente. Noutras palavras, inda tenham estes sido contratados e aceitos, **se abusivos**, não poderão incidir.

Nas circunstâncias, a aplicação da legislação consumerista, por si só, não é suficiente para fazer com que o pedido dos autores seja acolhido.

A taxa de juros adotada (empréstimo junto ao credor originário – 1,05% ao mês, 16,31% ao ano e após a portabilidade do crédito – 1,05% ao mês, 18,75% ao ano – fl. 47) **é lícita**. As instituições financeiras, que integram o Sistema Financeiro Nacional, não se sujeitam às limitações do Decreto 22.626/33 (vide súmulas 596 do STF e 382 do STJ). Por outro lado, o § 3º do artigo 192, da Constituição Federal, quando vigente, não implicava imediata limitação de juros, pois dependia de lei complementar que o regulamentasse – do que não ocorreu. Depois, foi revogado pela Emenda Constitucional nº 40/2003 (súmula vinculante nº 7 do STF), superada definitivamente a questão. Assim, nada se tem de ilegal.

Conforme consignado pelo STJ, “*a circunstância de a taxa de juros remuneratórios praticada pela instituição financeira exceder a taxa*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

média do mercado não induz, por si só, a conclusão de abusividade, consistindo a referida taxa em um referencial a ser considerado, e não em um limite que deva ser necessariamente observado pelas instituições financeiras” (AgRg nos EDcl no Ag 1322378/RN, rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 14/06/2011, DJe 01/08/2011).

A respeito, em julgamento do REsp nº 1.061.530, de 22.10.2008, afetado à Segunda Seção do STJ e de acordo com o procedimento da Lei dos recursos repetitivos (11.672/08), sob relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI, acerca da limitação da taxa de juros remuneratórios à taxa média de mercado, anotou-se que “.... A jurisprudência, conforme registrado anteriormente, tem considerado abusivas taxas superiores a **uma vez e meia** (voto proferido pelo Min. Ari Pargendler no REsp 271.214/RS, Rel. p. Acórdão Min. Menezes Direito, DJ de 04.08.2003), **ao dobro** (REsp 1.036.818, Terceira Turma, minha relatoria, DJe de 20.06.2008) ou ao **triplo** (REsp 971.853/RS, Quarta Turma, Min. Pádua Ribeiro, DJ de 24.09.2007) da **média**” (negrejei).

Ademais, de notório conhecimento que a perquirição acerca de abusividade não é estanque – o que acaba por impossibilitar aplicação de critérios genéricos e universais. Sabe-se, ainda, que a taxa média divulgada pelo Banco Central representa importante referencial, mas cabe somente ao Judiciário, analisadas as particularidades do caso concreto, definir se os juros foram ou não contratados de forma a caracterizar abuso.

Forçoso convir que, no caso, isso não aconteceu – sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demonstração de que a taxa é excessiva para o período da normalidade. E, repita-se, por abusiva, se consideram taxas que superem, **em muito**, a média de mercado – do que não ocorreu na espécie.

E sobre a impossibilidade de limitação da taxa de juros, veja-se o que foi decidido no julgamento da Apelação 1001938-52.2024.8.26.0590, desta 15ª Câmara de Direito Privado, sob relatoria do desembargador Rodolfo Pellizari, j. 19 de novembro de 2024.

Quanto à capitalização dos juros, incide o teor das súmulas 539 e 541, ambas do STJ; com o que, nada existe a deliberar.

Ainda, como bem observou o magistrado, a única alegação é de que a tabela SAC seria mais vantajosa para os autores, sem que haja um pedido expresso de substituição do sistema ou a devida fundamentação jurídica para essa alteração. Os recálculos apresentados pelo perito com base na tabela SAC, por si só, não modificam o critério originalmente pactuado, pois não há solicitação formal nesse sentido. Está evidente que o sistema adotado no contrato é o Price. Assim, na ausência de impugnações específicas quanto a possíveis irregularidades contratuais, não há motivo para a substituição pelo sistema SAC.

O apelo da ré, contudo, é de ser parcialmente acolhido, no que diz respeito aos encargos da sucumbência.

Sobre o assunto, a tese firmada no Recurso Repetitivo 1076, do STJ, disciplina que: “*i) a fixação dos honorários por apreciação equitativa*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do artigo 85 do CPC – a depender da presença da Fazenda Pública na lide – os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável, ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo”.

Portanto, nada obstante entendimento pessoal em sentido oposto, é caso de aplicar o que definido pela instância superior. A verba honorária devida pelos autores em favor do advogado da ré fica estabelecida em 12% sobre o valor da causa corrigida, já considerado o que previsto no art. 85, § 11, do CPC, observada a justiça gratuita (fl. 124).

3. Pelo exposto, conhece-se e desprovê-se o recurso dos autores, parcialmente provido o da ré.

Vicentini Barroso