



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000074802

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1079414-21.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado CLEBER BARBOSA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025.

AFONSO BRÁZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 47825

APELAÇÃO Nº 1079414-21.2023.8.26.0100

APELANTE/APELADO: CLEBER BARBOSA RIBEIRO

APELADO/APELANTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ: RODRIGO RAMOS

AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.

JUROS. Instituições financeiras que não estão sujeitas à limitação de juros remuneratórios.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. Expressamente prevista no contrato e autorizada pela Resolução 3.932/2010 do BACEN. Ausência de abusividade na cobrança.

TARIFA DE AVALIAÇÃO DO BEM. Cobrança permitida desde que comprovada a prestação do serviço e ausente onerosidade excessiva. Inexistência de documento hábil a lastrear a cobrança do encargo. Tese fixada pelo C. STJ para fins do art. 1040 do Código de Processo Civil (REsp 1578553/SP). Cobrança afastada. Devolução de forma simples.

DESCABIMENTO DA ALTERAÇÃO DO VALOR DAS PARCELAS. Redução da renda do mutuário que não justifica a alteração do valor das parcelas contratadas. Inteligência do §1º do art. 11 da Lei nº 8.692/93.

RECURSOS DESPROVIDOS.

A r. sentença de fls. 343/351, de relatório adotado, julgou parcialmente procedentes os pedidos da ação revisional movida por **CLEBER BARBOSA RIBEIRO** em face do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** *“para: a) determinar a exclusão da importância cobrada em excesso, referente à tarifa de avaliação; b) proceder ao recálculo do valor IOF e das parcelas do financiamento, em razão da exclusão dos encargos mencionados, restituindo a diferença apurada de forma simples, atualizada da data do contrato e acrescido de juros de 1% ao*

mês a contar do trânsito em julgado”. Diante da sucumbência mínima do réu, condenou o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a assistência judiciária.

Embargos de declaração opostos pelo réu rejeitados às fls. 381.

Apela o autor (fls. 357/363) sustentando, em síntese, a ilegalidade da cobrança da taxa de administração; que o valor da parcela deve ser alterado em razão da redução de sua renda e a abusividade dos juros. Requer a reforma da r. sentença.

O réu também recorreu (fls. 384/393). Aduz que não há se falar em ilegalidade na cobrança da tarifa de avaliação e que a ação deve ser julgada improcedente.

Recursos regularmente processados, com contrarrazões apenas do banco às fls. 399/415.

É o relatório.

A preliminar de não conhecimento do recurso formulada nas contrarrazões apresentadas pelo banco não merece acolhimento, pois a reprodução nas razões recursais de argumentos já expostos nos autos, por si só, não infringe o art. 1010, inciso III, do Código de

Processo Civil. É permitida, desde que rebata de forma adequada os fundamentos da sentença e revele o inconformismo do recorrente, o que foi feito na hipótese, não havendo se falar em ausência de impugnação específica à sentença.

Incontroverso que as partes firmaram o contrato copiado às fls. 238/258, que tem por objeto o financiamento do imóvel nele descrito, matriculado sob nº 195.957 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO.

A questão da taxa de juros já se encontra pacificada no sentido de que instituições financeiras não sofrem as limitações do Decreto nº 22.626/33 (Lei de Usura). Dessa forma, a taxa de juros remuneratórios não se encontra limitada a 12% ao ano.

A matéria, inclusive, encontra-se pacificada no STF, nos termos da Súmula nº 596: *“As disposições do Dec. nº 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas que integram o Sistema Financeiro Nacional.”*.

No tocante à “taxa de administração” (**R\$ 25,00 – fls. 240**) não se verifica abusividade na sua cobrança, vez que expressamente prevista no contrato e autorizada pela Resolução nº 3.932/2010 do BACEN.

Em relação à tarifa de avaliação do bem, no valor de R\$ 3.100,00 – fls. 239, deve ser observada orientação do C. Superior Tribunal de Justiça, em incidente de recurso repetitivo previsto no artigo 1.040 do Código de Processo Civil, no julgamento do REsp 1.578.553/SP (Tema 958), Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, onde é reconhecida a validade da cobrança desta tarifa, nos seguintes termos:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 958/STJ. DIREITO BANCÁRIO. COBRANÇA POR SERVIÇOS DE TERCEIROS, REGISTRO DO CONTRATO E AVALIAÇÃO DO BEM. PREVALÊNCIA DAS NORMAS DO DIREITO DO CONSUMIDOR SOBRE A REGULAÇÃO BANCÁRIA. EXISTÊNCIA DE NORMA REGULAMENTAR VEDANDO A COBRANÇA A TÍTULO DE COMISSÃO DO CORRESPONDENTE BANCÁRIO. DISTINÇÃO ENTRE O CORRESPONDENTE E O TERCEIRO. DESCABIMENTO DA COBRANÇA POR SERVIÇOS NÃO EFETIVAMENTE PRESTADOS. POSSIBILIDADE DE CONTROLE DA ABUSIVIDADE DE TARIFAS E DESPESAS EM CADA CASO CONCRETO.

1. DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA: Contratos bancários celebrados a partir de 30/04/2008, com instituições financeiras ou equiparadas, seja diretamente, seja por intermédio de correspondente bancário, no âmbito das relações de consumo.

2. TESES FIXADAS PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

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;

2.2. Abusividade da cláusula que prevê o ressarcimento pelo consumidor da comissão do correspondente bancário, em contratos celebrados a partir de

25/02/2011, data de entrada em vigor da Res.-CMN 3.954/2011, sendo válida a cláusula no período anterior a essa resolução, ressalvado o controle da onerosidade excessiva;

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.

3. CASO CONCRETO.

3.1. Aplicação da tese 2.2, declarando-se abusiva, por onerosidade excessiva, a cláusula relativa aos serviços de terceiros ("serviços prestados pela revenda").

3.2. Aplicação da tese 2.3, mantendo-se hígidas a despesa de registro do contrato e a tarifa de avaliação do bem dado em garantia.

4. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.” (REsp 1578553/SP, Rel. Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 28/11/2018, DJe 06/12/2018).

O conjunto probatório, contudo, não evidencia qualquer indício de que o serviço de avaliação do bem tenha sido prestado pela instituição financeira, razão pela qual a cobrança deve ser afastada, restituída ao autor, na forma simples, em virtude da ausência de má-fé quando da cobrança do encargo.

Por fim, não há se falar em redução do valor das parcelas, eis que embora o art. 11 da Lei nº 8.692/93 estabeleça o limite de 30% da renda do mutuário ao valor da parcela, referido percentual não se aplica quando o comprometimento decorrer de redução da

renda ou alteração na composição da renda familiar do adquirente, conforme §1º do referido dispositivo.

Destarte, deve a r. sentença ser mantida em todos os seus termos.

Nos termos do §11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro os honorários fixados a favor do patrono do réu para 15% sobre o valor da causa, observada a assistência judiciária concedida às fls. 126.

Considerando precedentes dos Tribunais Superiores, que vêm registrando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração, apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão na decisão vergastada, mesmo quando os tenha examinado implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados pela parte.

Por isso, **NEGO PROVIMENTO aos recursos.**

AFONSO BRÁZ
Relator