

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008809-88.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Sergio Henrique Brochado e outro**
 Requerido: **Banco Bradesco S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

SERGIO HENRIQUE BROCHADO e ANA CLAUDIA COTRIM PACHECO ajuizaram **AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS PARA READEQUAÇÃO DO VALOR DE PARCELA C.C IMPUTAÇÃO AO PAGAMENTO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E CONSIGNAÇÃO INCIDENTE** em face do **BANCO BRADESCO S.A.**, alegando, em sua petição inicial (fls. 01/42), que firmaram contrato de financiamento imobiliário (nº 000699838-0) e que o autor **SERGIO** possui um empréstimo cuja parcela de R\$752,70 mensal é descontada diretamente da fonte de renda e que não lhe foi disponibilizado o contrato. Que o contrato de financiamento imobiliário prevê cláusulas abusivas que não conheciam. Que por circunstâncias alheias, não vem honrando o pagamento do financiamento. Enfatiza a resistência da instituição financeira em não aceitar o FGTS do autor **SERGIO** como pagamento/amortização da dívida do financiamento imobiliário. Requereu autorização para realização de depósitos judiciais e a imputação ao pagamento do crédito com saldo do FGTS, que os descontos mensais sejam limitados a 30% de sua renda, reconhecimento da abusividade da cobrança da tarifa de administração do contrato, da cláusula que prevê o vencimento antecipado do contrato e da cláusula de consolidação da propriedade fiduciária, a suspensão de eventual retomada do imóvel e restrição no nome dos autores perante órgão de proteção ao crédito e a inversão do ônus da prova. Juntou documentos.

Indeferido o pedido de justiça gratuita à fl. 97, bem como o de tutela antecipada às fls. 103/104.

Citado, o réu apresentou contestação às fls. 127/163, alegando, preliminarmente, a inobservância dos autores aos pressupostos para proporem depósitos consignados e a falta de interesse processual. No mérito, alegou a legalidade das remunerações cobradas nos contratos de financiamento, a regularidade do procedimento expropriatório realizado, a certeza, exigibilidade e liquidez do título, bem como a validade do contrato e exigibilidade do débito, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

impossibilidade da aplicação do CDC, ausência de lesão, legalidade dos juros, da comissão de permanência e dos demais encargos. No mais, rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda. Juntou documentos.

Às fls. 199/202 o réu apresentou exceção de incompetência, a qual foi impugnada às fls. 214/218 e rejeitada às fls. 249/252.

Réplica às fls. 220/238.

À fl. 239 as partes foram instadas a produção de provas. Ambas as partes informaram não haver interesse em produzir mais provas (fls. 242/243).

Termo de audiência de conciliação infrutífera à fl. 266.

É o relatório.

Fundamento e decido.

I. Preliminares:

Foi indeferido o pedido de tutela antecipada para autorizar a parte autora a efetuar os depósitos judiciais, logo o contrato vem sendo pago de acordo com o vencimento das parcelas, inexistindo qualquer violação ao §2º do artigo 330 do Código de Processo Civil.

Os autores não trouxeram alegações genéricas. Ao longo da inicial, indicaram as matérias que pretendem revisar, como a discordância da cobrança da taxa de administração, nulidade de cláusula que prevê o vencimento antecipado da dívida e a readequação do valor da prestação.

A arguição de que os autores não usaram os procedimentos estabelecidos em legislação, uma vez que deveriam ter promovido ação cautelar de exibição para que os documentos requeridos em sua inicial fossem exibidos, não deve prosperar.

Os autores juntaram documentos que comprovam a existência de relação jurídica. Portanto, eventual requerimento de exibição de documentos que se encontravam em poder do requerido é possível. Neste sentido a jurisprudência:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. AUSÊNCIA DO CONTRATO. DOCUMENTO NÃO ESSENCIAL À PROPOSITURA DA AÇÃO. PRESENÇA DE PROVA DA RELAÇÃO JURÍDICA. EMENDA DA PETIÇÃO INICIAL. DESNECESSIDADE. POSSIBILIDADE DE EXIBIÇÃO INCIDENTAL. Há que se diferenciar o documento necessário à propositura da ação daquele necessário à procedência do pedido. No primeiro caso, a falta do documento encerra o indeferimento da petição inicial, nos termos dos artigos 283 e 284, Código de Processo Civil, caso o autor não providencie sua emenda no prazo de dez dias, vez instado a fazê-lo. Na hipótese de ação revisional de pacto bancário o contrato constitui documento prescindível à propositura da ação,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

desde que comprovada a existência da relação jurídica, podendo ser incidentalmente exibido pela instituição financeira. V.V. Com a introdução do art. 285-B ao CPC/73 pela Lei nº 12.810/2013, o contrato a ser revisado passou a ser documento indispensável à propositura da ação. (TJ-MG - AI: 10000160286712001 MG, Relator: Otávio Portes, Data de Julgamento: 20/09/0016, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/09/2016).

Ante o exposto, rejeito as preliminares arguidas pelo réu.

II. Mérito:

O fato do contrato ser de adesão não tem maior significado, posto que a lei (inclusive o Código de Defesa do Consumidor) admite tal forma de contratação. Aos olhos da lei, a adesão tem o mesmo valor do consentimento, não se medindo a força das vontades, sendo irrelevante que uma das partes seja mais fraca do que a outra.

Aliás, como bem leciona ORLANDO GOMES: “Considerações a respeito da posição das duas partes no chamado contrato de adesão, conduzem-no, mais adiante, à conclusão de que não é a desigualdade dos contratantes, só por si, que torna o contrato suspeito, mas o abuso possível emergindo desta desigualdade” (Contrato de Adesão. São Paulo: Ed. Rev. dos Tribunais, 1972, p. 44).

Aduzem os autores que a Sra. ANA CLAUDIA está desempregada, portanto quem está custeando as despesas do financiamento imobiliário é o Sr. SERGIO e que somando as prestações do financiamento imobiliário com as do empréstimo consignado que o autor possui resultam num montante de R\$2.036,84 o qual ultrapassa 30% do seu salário.

Ocorre que, ao contrário do que alega o coautor, analisando o demonstrativo de pagamento juntado à fl. 54, o valor somado do empréstimo e do financiamento imobiliário não ultrapassa os 30% de sua renda, visto que em junho/2015 recebeu salário bruto de R\$7.103,65 e 30% de tal valor corresponde a R\$2.131,09, ou seja, valor superior ao das parcelas.

Logo, não há que se falar em readequação da prestação à atual composição da renda, haja vista que as prestações que o coautor deve adimplir não comprometem 30% de sua renda bruta.

As partes firmaram contrato de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças (fls. 57/82) em 17/05/2013.

Tal contrato está atrelado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), sujeito à Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 9.514/97, que também instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Se o devedor adimplir a dívida, a propriedade fiduciária do imóvel se resolve. Se, porém, ocorrer o inadimplemento total ou parcial da dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Está concretizado o entendimento de que a purgação da mora somente se dará com o pagamento da integralidade, ou seja, as parcelas vencidas e vincendas da dívida, portanto, não há qualquer ilegalidade quanto à cláusula que prevê o vencimento antecipado da dívida. (cláusula IX, item 9.1 – fl. 69).

Neste sentido:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DECRETO-LEI N. 911/1969. ALTERAÇÃO INTRODUZIDA PELA LEI N. 10.931/2004. PURGAÇÃO DA MORA E PROSSEGUIMENTO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PAGAMENTO DO TOTAL DA DÍVIDA (PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS). 1) A atual redação do art. 3º do Decreto-Lei n. 911/1969 não faculta ao devedor a purgação da mora nas ações de busca e apreensão de bem alienado fiduciariamente. 2) Somente se o devedor fiduciante pagar a integralidade da dívida, no prazo de 5 (cinco) dias após a execução da liminar, ser-lhe-á restituído o bem, livre do ônus da propriedade fiduciária. 3) A entrega do bem livre do ônus da propriedade fiduciária pressupõe pagamento integral do débito, incluindo as parcelas vencidas, vincendas e encargos. 4) Inexistência de violação do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. 5) Recurso especial provido.” (STJ - REsp 1287402/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2012, DJe 18/06/2013).

Não há que se falar em suspensão do procedimento executório e nem consignação incidente, tendo em vista que a inadimplência do contrato acarreta as ocorrências legais descritas e que a consignação não representa o pagamento da importância que o devedor entende ser correta, ou seja, deve ser utilizada somente nas hipóteses legais.

Quanto ao seguro pactuado, atualmente, a obrigatoriedade do seguro habitacional nas operações de financiamento imobiliário está prevista no artigo 79 da Lei 11.977/2009:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.”

Verifica-se que o contrato discutido prevê expressamente, na cláusula VI dos Seguros, a contratação dos seguros abrangendo morte e invalidez permanente e danos físicos no imóvel.

No que tange à contratação dos seguros, o agente financeiro não pode obrigar que esta contratação seja realizada, necessariamente, com determinada seguradora, sob pena de “venda casada”, proibida nos termos do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor.

Entretanto, os autores apresentam alegações genéricas sobre a imposição de contratação de seguro vinculada ao financiamento e também não demonstraram a possibilidade de contratação do seguro em melhores condições do que as oferecidas pelo réu, ou eventual onerosidade do valor do prêmio cobrado, e, ainda, à fl. 83, o réu apresentou duas opções de seguro ao autor, podendo ele, de livre e espontânea vontade, optar.

A jurisprudência:

“Ação revisional de contrato bancário. Sistema financeiro de habitação. Sistema de amortização constante. Capitalização. Seguro de morte e invalidez permanente. 1. Inexistiu qualquer espécie de cerceamento de defesa, ante a suficiência das provas colacionadas nos autos. 2. O Sistema de Amortização Constante (SAC) não importa captação composta de juros. 3. É obrigatória a contratação de seguro de morte e invalidez permanente, inexistindo, “in casu”, abusividade. R. sentença mantida. Recurso de apelação não provido”. (TJSP - Apelação nº 1010820-14.2014.8.26.0344, E. 22ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Roberto Mac Cracken, j. em 02/07/2015).

Portanto, não há nenhum vício na contratação referente ao seguro.

A taxa de administração no valor de R\$25,00 foi livremente avençada e aceita pelo autor, estando prevista no quadro resumo item “15” (fl. 81). Referida cobrança integra a remuneração do mutuante, não encerrando nenhuma abusividade.

Logo, não há razão para que seja declarada ilegal. Nesse sentido:

“APELAÇÃO CIVEL INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GRANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS - AÇÃO REVISIONAL (...) Taxa de administração, que integra a remuneração do mutuante, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de ser mantida, eis que prevista contratualmente (...) (AP 1065840-77.2013.8.26.0100, Relator: Jacob Valente, data do julgamento: 30.11.2015).já foi decidido que “Revisão contratual c/c repetição de indébito. Contrato bancário. Financiamento habitacional. Cobrança de taxa de administração mensal, juntamente com a parcela do financiamento. Abusividade reconhecida. Ofensa aos artigos 46, parte final, e 51, incisos IV e XII, do Código de Defesa do Consumidor. Cobrança afastada. Precedentes deste Tribunal de Justiça e do STJ. Prequestionamento afastado. Sentença mantida. Recurso não provido.” (TJSP – Apelação nº 1107987-84.2014.8.26.0100, Relator(a): João Pazine Neto, Comarca: São Paulo, Órgão julgador: 37ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 05/07/2016, Data de registro: 05/07/2016).

Com relação à amortização do débito com o saldo do FGTS, os autores apresentaram à fl. 244 extrato de conta do FGTS em nome do coautor SERGIO. À fl. 248 o réu informou que para a instituição financeira, independe a origem do dinheiro para a amortização, não havendo fundamento para a oposição ao recebimento da dívida através de saldo do FGTS desde que preenchidos todos os requisitos.

Diante disso, autorizo a amortização do débito através do FGTS, desde que preenchidos os requisitos necessários.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos apenas para AUTORIZAR a amortização do débito do contrato de financiamento através do FGTS do coautor SERGIO HENRIQUE BROCHADO, desde que preenchidos os requisitos necessários para tanto.

Ante a sucumbência mínima do réu, condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios os quais fixo em R\$2.000,00, com fundamento nos artigos 85, §8º e 86, parágrafo único, todos do CPC.

São Carlos, 31 de outubro de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**