

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1008630-23.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Rodrigo do Carmo Oliveira da Silva**
 Requerido: **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecaria (bm)**

RODRIGA DO CARMO OLIVEIRA DA SILVA ajuizou ação contra **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA (BM)**, pedindo a revisão do contrato de financiamento imobiliário, a repetição do indébito e a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos danos morais causados. Alegou, para tanto, a incidência indevida de juros capitalizados pela utilização do sistema de amortização da Tabela Price.

Indeferida a tutela de urgência, a autora interpôs recurso de agravo.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo em preliminar a ilegitimidade passiva, a incompetência deste juízo, a inépcia da petição inicial e a falta de interesse de agir. No mérito, sustentou a obrigatoriedade da obrigação assumida livremente pela autora, a legalidade das cláusulas contratuais, a impossibilidade de aplicação da teoria da imprevisão e a legalidade da capitalização de juros e da aplicação da tabela Price. Advogou, ainda, a inexistência de dano moral indenizável.

Manifestou-se a autora.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A ré não comprovou a cessão do crédito decorrente do contrato de financiamento ora discutido, de modo que subsiste a sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda e a competência deste juízo para processamento e julgamento da ação.

O disposto no art. 330, § 2º, do Código de Processo Civil visa evitar a formulação de pedido genérico de revisão contratual ou desprovido de qualquer fundamento jurídico. No presente feito, a autora fundamentou adequadamente o pedido deduzido, de modo que não há que se falar em inépcia da petição inicial. Ademais, a falta de quantificação do valor incontroverso do débito não afeta o julgamento de mérito, na medida em que tal requisito é indispensável nos casos em que há controvérsia sobre

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

a forma de pagamento das parcelas vencidas e que não estão sendo impugnadas judicialmente, o que não é o caso destes autos.

A existência de fato imprevisível e anormal que autorize a revisão do negócio jurídico é matéria de mérito e como este será resolvida. Rejeito as preliminares arguidas.

As partes celebraram instrumento particular de financiamento com constituição de alienação fiduciária em garantia, emissão de cédula de crédito imobiliário e outras avenças. Estabeleceu-se expressamente como sistema de amortização a Tabela Price (fl. 25).

Embora incidam as disposições previstas no Código de Defesa do Consumidor, não vislumbro qualquer ilegalidade ou irregularidade no contrato entabulado entre as partes.

A Tabela Price é uma fórmula utilizada para proporcionar a amortização do capital mediante pagamento de prestações fixas, compostas de duas parcelas distintas: uma de juros e outra de capital (chamada amortização), que observa a totalidade do empréstimo, o tempo de amortização e da taxa de juros.

Não é possível concluir que a autora não tivesse conhecimento do sistema de amortização da dívida, para permitir-lhe agora a modificação unilateral do contrato. Trata-se, ademais, de sistema largamente utilizado em contratos imobiliários.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. REVISÃO CONTRATUAL. INADMISSIBILIDADE. INDEXADOR UTILIZADO QUE É HABITUALMENTE EMPREGADO. CLÁUSULA REDIGIDA DE FORMA CLARA. APLICAÇÃO DA TABELA PRICE E DOS JUROS SOBRE O SALDO DEVEDOR QUE NÃO SÃO VEDADOS. OBSERVÂNCIA DA AUTONOMIA DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DAS PARTES NO CONTRATO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (Apel. Cível 395.652-4/7-00-São Paulo, TJSP, 6ª Câ. Dir. Priv., rel. Vito Guglielmi, v.u., j. 29.06.06).

Conforme enfatizou o i. Desembargador Cerqueira Leite (autos 9197451-70.2006.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 10.11.2010) acerca da Tabela Price:

"É um dos diversos métodos de amortização do capital e, nela, por meio de uma fórmula matemática, calcula-se um valor atribuído às prestações, as quais, incluindo juros e amortização do principal, terão valor fixo durante toda a contratualidade. Essa é a noção de Adolfo Mark Penkuhn no ensaio sob o título 'A Legalidade da Tabela Price', publicado na 'Revista de Direito Bancário, do Mercado de Capitais e da Arbitragem', Ed. RT, n.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

17, julho-setembro de 2002, págs. 284-290, e as suas conclusões são dignas de transcrição: 'Ressalte-se que, na parcela a ser paga, estão incluídos juros e amortização do capital. Acerca de tal fato dispõe o Código Civil, em seu art. 993: Havendo capital e juros, o pagamento imputar-se-á primeiro nos juros vencidos, e depois no capital, salvo estipulação em contrário, ou se o credor passar a quitação por conta do capital. Chega-se à conclusão lógica de que, sempre que o pagamento for superior aos juros, estes restarão completamente pagos, nada havendo para acrescentar ao principal. Assim, não há como capitalizar os juros, uma vez que já estarão pagos, e os juros da próxima prestação incidirão apenas sobre o remanescente do principal, feita a devida amortização com o que exceder ao pagamento dos juros'.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo tem entendido que a adoção da Tabela Price não implica na prática de anatocismo, inexistindo, assim, qualquer ilegalidade:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Revisão contratual - Discussão sobre critérios de reajuste das parcelas do preço e do saldo devedor - Incidência do Código de Defesa do Consumidor - Aplicação de reajustes em obediência ao contrato - Legalidade da Tabela Price - Ação improcedente - Recurso provido." (Apelação nº 1012320-74.2014.8.26.0002, 6ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Francisco Loureiro; j. 9/10/2014).

"SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. Ação revisional do contrato. 1. Aplicação da Tabela Price que não implica anatocismo, salvo em situações especialíssimas. Inocorrência na hipótese, em que as parcelas são fixas. 2. Validade da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97. Legislação que não viola o princípio da inafastabilidade da jurisdição e do devido processo legal 3. Cobrança de taxa de administração mensal. Taxa prevista contratualmente e que integra a remuneração do mutuante, juntamente com os juros remuneratórios. Ação revisional improcedente. Recurso não provido." (Apelação nº 4011174-33.2013.8.26.0114; 11ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Gilberto dos Santos; j. 03/10/2014).

"APELAÇÃO CÍVEL - INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS - AÇÃO REVISIONAL (...) Aplicação do Código de Defesa do Consumidor que não veda o princípio da 'pacta sunt servanda' - O fato de se tratar de contrato de adesão, por si só, não o nulifica - TABELA PRICE - Litude na sua aplicação que prevê o pagamento dos juros na parcela mensal, não havendo, com sua aplicação, capitalização de juros(...)." (Apelação nº 1065840-77.2013.8.26.0100; 12ª Câmara de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Direito Privado; Rel. Des. Jacob Valente; j. 30/11/2015).

“Com efeito, não há capitalização dos juros na Tabela Price se, mensalmente, o saldo devedor é atualizado segundo a correção monetária e os juros contratados, abatendo-se do saldo total do débito, separadamente, o valor que é para pagamentos daqueles encargos e o que é para amortização real da dívida. Os juros do mês seguinte incidem sobre o valor já reduzido da amortização ocorrida no mês anterior, a afastar a idéia de capitalização que se assenta primariamente na cobrança de juros sobre juros.” ... “Óbvio que nada é tão simples e que há respeitáveis opiniões no sentido de que ela embute por via reflexa a cobrança de juros sobre juros, mas não é o entendimento que prevalece nesta 4ª Câmara de Direito Privado, nem no Colendo Superior Tribunal de Justiça, que já decidiu pela “Legalidade da adoção do Sistema Francês de Amortização nos contratos de mútuo para aquisição de imóvel pelo SFH. Precedentes: REsp 600.497/RS, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 21/02/2005; AgRg no Ag 523.632/MT, 3ª T., Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 29/11/2004; REsp 427.329/SC, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 09/06/2003”. (REsp 643933/PR, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, em 26.04.2005, “in” DJ 06.06.2005 p. 193)”.

Portanto, ausente qualquer irregularidade na cobrança realizada pela ré, não há que se cogitar na adoção de sistema diverso de amortização da dívida, devendo prevalecer as obrigações livremente pactuadas entre as partes.

Por fim, não procede o pedido de indenização por danos morais, na medida em que a cobrança realizada pela ré respeitou os termos previstos no negócio jurídico.

Diante do exposto, **rejeito os pedidos** e condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intuem-se.

São Carlos, 20 de janeiro de 2017.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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