

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006719-40.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Bancários**  
 Requerente: **Maria Edivaldina Messias dos Santos**  
 Requerido: **Banco Santander (Brasil) S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

**MARIA EDIVALDINA MESSIAS DOS SANTOS** ajuizou a presente ação revisional c.c. pedido de tutela de urgência em face de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, alegando, em síntese, que firmou junto à instituição financeira requerida, contrato de financiamento com alienação fiduciária do imóvel descrito na inicial. Afirma que há anatocismo e deveria ser aplicado o Método Hamburguês; que há cláusulas abusivas e juros capitalizados, tratando-se de contrato de adesão; que há ilegalidade na imposição do seguro habitacional; que deve ser excluída a taxa de administração. Em razão disso, requer a concessão da tutela de urgência para depositar ou pagar a prestação vincenda no montante que entende devido, e que o nome da autora não seja incluído no rol de inadimplentes, e abstenção da execução extrajudicial com base na Lei n. 9.514/97. Ao final, requer a procedência da ação, com revisão da prestação mensal e recálculo das prestações com amortização dos juros a cada 12 meses, anulando a cláusula que prevê recálculo mensal, por onerosidade excessiva, recálculo dos prêmios dos seguros imputados, e exclusão dos juros capitalizados de forma composta – Sistema SAC, e a exclusão da taxa de administração. Com a inicial, vieram os documentos (fls. 20/53).

Concedidos os benefícios da assistência judiciária (fls. 54), a tutela de urgência foi indeferida (fls. 57/59).

Devidamente citado, o réu apresentou contestação a fls. 63/86, suscitando, preliminarmente, impugnação à justiça gratuita concedida e inépcia da inicial. No mérito, consigna que no momento da contratação a autora estava ciente sobre os encargos incidentes; sendo válido e legal o procedimento previsto na Lei n. 9.514/97. Aponta que os impostos, juros e tarifas encontram respaldo na legislação em vigor, nada havendo de irregular. No tocante à pactuação da cobrança da taxa de administração e dos seguros habitacionais, possui respaldo no SFH, e se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

destina à remuneração dos serviços de administração e gerenciamento do contrato, e quanto aos seguros de morte e invalidez, estes são exigidos em todos os financiamentos sujeitos ao Sistema de Financiamento Imobiliário. Requer a improcedência da ação.

Réplica (fls. 129/136).

É o Relatório.

**Fundamento e Decido.**

A lide comporta julgamento antecipado, não só em razão da matéria nela discutida, eminentemente de direito, como também em virtude dos elementos de convicção reunidos nos autos, de modo que a preliminar de inépcia da inicial arguida se confunde com o mérito e será apreciada juntamente com o mesmo.

No mais, não prospera o pedido de revogação dos benefícios da gratuidade judiciária concedidos à autora, uma vez que o réu não logrou êxito em elidir a veracidade da declaração e a presunção de pobreza da mesma. Até porque, eventual constatação das afirmações lançadas pelo réu, por si só, não exclui a possibilidade de concessão do benefício da gratuidade, pois "necessitado", a teor do art. 2.º da L. 1.060/50, é aquele que não apresenta saldo positivo entre receitas e despesas para atender às despesas do processo.

Quanto ao mérito, a ação é improcedente.

Com efeito, é incontroverso que as partes celebraram o contrato de financiamento de "Venda e Compra de Imóvel" com Alienação Fiduciária pelo Sistema Financeiro de Habitação pelo valor de R\$200.000,00, tendo a autora pago parte deste valor com recursos próprios e o montante de R\$160.000,00 a ser amortizado em 420 parcelas, com pactuada taxa nominal de juros de 8,92% ao ano, pelo Sistema de Amortização Constante – SAC (fls. 28/39).

Certo é que, diante do entendimento cristalizado no enunciado n. 297 da súmula da jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça, que "*O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras*". Na vertente hipótese, o negócio jurídico que envolve os litigantes revela a notória relação de consumo existente, consubstanciada na prestação de serviços bancários e oferta correlata de produtos fornecidos pelo réu à autora, consumidora destinatária final. Apesar de a parte mutuária ser beneficiária das normas cogentes do Código de Defesa do Consumidor, tal não importa, por si só, o reconhecimento sistemático de que todas as cláusulas que não lhe interessam devam ser afastadas desde logo, como ineficazes ou mesmo por se presumirem onerosas ou violadoras de direitos.

O consentimento dado em contrato de adesão tem o mesmo valor do expressado em qualquer outro negócio jurídico, e apenas as cláusulas predispostas são


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

interpretadas favoravelmente ao consumidor, isto é, em caso de dúvida, quando não são suficientemente informadas as condições nelas contidas ou, ainda, que de alguma forma importem restrição de direito, circunstância que evidenciaria ajuste com potencial efeito transgressor ao princípio da boa-fé objetiva. Quando as obrigações assumidas pelos contratantes sejam claras, prevalece o princípio do “pacta sunt servanda”, como elemento necessário para garantir a segurança da ordem jurídica, ou seja, a clareza garante a boa fé objetiva.

No caso concreto, o Contrato Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra foi celebrado em 29/08/2014 (fls. 28/39) para pagamento em prestações em prestações mensais (Item 5 do quadro resumo – fls. 29), de amortização e juros, e o saldo devedor será reduzido pelo valor de amortização, correspondente à diferença entre o valor da prestação paga e os juros incorridos no respectivo mês (cláusula 4 – fls. 31/32).

Nos termos da cláusula 7 (fls. 32), o financiamento foi enquadrado pelo SFH, ao fazer expressa menção à aplicação da Lei n. 9.514/97. Não há como acolher os pedidos de revisão do contrato. A forma de amortização pactuada está correta.

Ora, nos contratos regidos pelo SFH, a atualização do saldo devedor antecede a sua amortização pelo pagamento da prestação, nos termos da súmula 450 do STJ. Nesse sentido, já que foi decidido pelo E. Tribunal de Justiça:

*"Na hipótese, não foi utilizado sistema de amortização pelo método price, mas sim o sistema de amortização crescente SAC, item 5G, pág. 05, o que não importou em capitalização de juros de acordo com a interpretação lógico sistemática dos arts. 323 e 354 do Código Civil, porque na medida em que foram liquidadas as prestações, em valor decrescente ao longo do tempo, primeiro os recursos foram imputados para o abatimento dos juros remuneratórios, depois ao capital remanescente, não subsistindo de tal arte parcela de juros do mês antecedente para pagamento no subsequente e, por conseguinte, inexistindo a acenada a sobreposição. Outrossim, a legalidade da prévia correção do saldo devedor para o posterior abatimento da importância da parcela resgatada proveio do verbete da Súmula n. 450 do Superior Tribunal de Justiça<sup>1</sup>, reconhecendo a validade e a eficácia da sistemática adotada em relações dessa natureza, envolvendo financiamento imobiliário, daí a impossibilidade de alteração da avença para a aplicação do acenado método linear Gauss; sem influência ao desfecho a incidência do Código do Consumidor, Súmula n. 297 do Superior Tribunal de Justiça". (Apelação nº 1006492-36.2015.8.26.0011, de 28 de setembro de 2016, Rel. Des. César Peixoto)*

Portanto, inviável a aplicação de outro método, quando o contrato já previu forma diversa de aplicação do juros, como na hipótese dos autos.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Quanto ao mais, não há capitalização de juros, com a utilização do sistema SAC. Mas, ainda que houvesse, o anatocismo é expressamente autorizado pelo art. 5.º, inciso III, da Lei n. 9.594/97. Com efeito, a possibilidade de cobrança de juros capitalizados vem reconhecida desde a edição da Medida Provisória no. 2.170/01.

Portanto, não há qualquer norma constitucional proibindo o anatocismo, de tal sorte que a lei ordinária o pode instituir; tampouco existe qualquer dispositivo da Constituição Federal limitando ou discriminando os acréscimos em razão da mora; é entregue à discricionariedade legislativa estipular correção monetária e juros ou qualquer outro encargo, inclusive os que guardem semelhança com os do sistema financeiro.

De acordo com o art. 5.º, III, da Lei n. 9.514/1997, a qual instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, “as operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: III capitalização de juros”. Neste mesmo sentido, temos o art. 5.º da Medida Provisória n. 2.170-36/2001, a qual prevê que “nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.” Note-se que a capitalização é admitida desde a publicação da Medida Provisória n. 1.963-17/2000. A propósito consolidou-se a jurisprudência do c. Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 539 do STJ. “É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP n. 1.963-17/2000, reeditada como MP n. 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada”.

Contudo, no caso dos autos, a taxa efetiva de juros prevista no contrato e taxa nominal de juros ao ano (fls. 29) não implica capitalização, independentemente do sistema de amortização utilizado, como tampouco acarreta desequilíbrio entre os contratantes, que sabem o valor das prestações que serão pagas a cada ano.

No sistema de amortização SAC há comportamento constante no valor das mensalidades, com juros calculados sobre o saldo devedor decrescente, resultando em declínio no valor das prestações, não implicando tal sistema em capitalização mensal de juros.

Note-se que a própria Lei n. 4.380/1964, em seu art. 15-B, prevê que nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes. Com efeito, o parágrafo 3.º do mesmo artigo acima comentado dispõe que “nas operações de empréstimo ou


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1.o e 2.o, entre eles o Sistema de Amortização Crescente SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price)". Nesse sentido o julgado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:*

*"Apelação Cível. Sistema Financeiro de Habitação. Financiamento imobiliário. Ação cautelar e principal de anulação de execução extrajudicial c.c anulação de cláusulas contratuais. Sentença de improcedência. Inconformismo. Alegação de que a ré não cumpriu as exigências necessárias para proceder com a execução extrajudicial. Notificação formal dos devedores sobre a instauração do procedimento de execução extrajudicial realizada nos termos no Decreto Lei n. 70/66. Utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) que não implica capitalização de juros. Dados constantes no contrato que não apontam a dívida contabilizada com incidência de capitalização dos juros. Reajuste do saldo devedor. TR. Admissibilidade. Previsão contratual. Dedução das parcelas pagas depois de atualizado o saldo devedor. Possibilidade. Súmula 450 do STJ. Multa contratual que deve ser reduzida para 2% sobre o débito, em respeito ao § 1.o do art. 52 do CDC. Sentença reformada em parte mínima. Recurso parcialmente provido." (Apelação n. 9000010-62.2007.8.26.0577; Relator(a): Hélio Nogueira; Comarca: São José dos Campos; Órgão julgador: 22a Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 30/06/2016; Data de registro: 04/07/2016).*

Por fim, a autora ainda impugna a taxa de administração. Todavia, esta foi prevista expressamente no contrato (item 6.D - fls. 29) e a sua incidência, no valor de R\$ 25,00 mensais não constitui abuso. Também no mesmo sentido já foi decidido pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

*"Por fim, no que toca à taxa de administração mensal, no valor de R\$ 21,54, foi livremente avençada e aceita pela Apelante estando prevista no quadro resumo item "4. F.4" (fls. 16) e na cláusula 4.4 (fls. 24). Referida cobrança integra a remuneração do mutuante, não encerrando nenhuma abusividade. Não há, pois, razão para que seja expungida da contratação." (Apelação nº 1027177-88.2015.8.26.0100, Rel. Des. Tasso Duarte de Melo, de 15/09/2016)*

Quanto ao mais, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, cumpre lembrar, de início, que se estabeleceu a existência de um seguro obrigatório para garantir o retorno dos recursos que eram emprestados nesse sistema. Nesse sistema, importante esclarecer que:

*"[...] até a edição da MP n. 1.671/98, todas as apólices do seguro*




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*habitacional eram do chamado ramo público 66. A partir de então, passou-se a permitir que a iniciativa privada oferecesse produtos na área do seguro habitacional, concedendo-se a possibilidade de, quando da renovação anual do seguro, que o agente financeiro escolhesse entre a apólice pública (ramo 66) e a apólice privada (ramo 68). Com a publicação da MP n. 478/2009, sucedida pela MP n. 513/2010, convertida na Lei n. 12.409/2011, extinguiu-se a apólice pública, mantidas, porém, as garantias prestadas aos contratos de financiamento sob as condições então existentes. Pela resolução n. 297/2011, o Conselho Curador do FCVS deliberou que o Fundo assumiria os direitos e obrigações referentes à extinta apólice pública, por intermédio da sua administradora, a Caixa Econômica Federal. A representação do FCVS pela CEF foi reforçada por meio da MP n. 633/2013, convertida na Lei n. 13.000/2014". (Agravo Regimental no 2056530-34.2016.8.26.0000/50000 7.a Câmara de Direito Privado, relator Des. Mário Galbetti).*

Portanto, ante a obrigatoriedade do seguro, não há que se falar em abusividade na sua cobrança. Ademais, na cláusula 6.1 (fls. 32), consta que foram dadas opções à autora que não comprovou que houve rejeição ao seguro por ela apresentado. Claro está que deve incidir sobre o valor do imóvel e não apenas do valor do financiamento, pois garante o imóvel em caso de sinistro.

Tratando-se de contrato bilateral, é de rigor o cumprimento das condições estabelecidas tanto pelo financiado, como pelo agente financeiro, o que afasta a possibilidade de alteração das cláusulas inicialmente ajustadas, tendo em vista a ausência de motivo que tivesse o condão de autorizar este procedimento, posto que a qualificação da autora indica que possuía plenas condições de tomar ciência do conteúdo do contrato, das condições de cumprimento e das consequências do eventual inadimplemento, o que torna inviável a revisão contratual, em decorrência da absoluta previsibilidade das condições pactuadas.

O princípio "pacta sunt servanda" deve ser respeitado por aqueles que contratam validamente entre si, sejam pessoas físicas ou jurídicas, desde que não ocorra causa excepcional e imprevista que autorize a revisão judicial ou que uma das partes não tenha sido cientificada de todas as implicações decorrentes da afirmação do contrato, o que não ocorreu no caso em tela.

Em razão deste princípio, descabe a insurgência da autora quanto à alegada onerosidade excessiva. Da mesma forma, não fere o ordenamento jurídico a Lei n. 5.741/71.

Destarte, não há qualquer prova de que tenha existido imposição de encargo não pactuado, não havendo abuso ou ilegalidade outra a ser admitida pelo Juízo,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

decorrente da relação jurídica existente entre as partes.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a ação.

Arcará a autora com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, ressalvada a assistência judiciária gratuita.

Fixo os honorários da procuradora da autora (fls. 20) no valor máximo previsto na tabela do convênio para este tipo de causa, expedindo-se, oportunamente, certidão.

**P.J.**

Araraquara, 19 de setembro de 2018.

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