



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006207-56.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Thalis Edson Ferreira**
 Requerido: **Banco Santander S.A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Thales Edson Ferreira ajuizou ação revisional de contrato em face de **Banco Santander S/A** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de financiamento imobiliário com pacto de alienação fiduciária em garantia com o réu em 08/08/2014 no valor de R\$ 200.000,00. Tentou quitar parte da dívida e dois abatimentos foram sugeridos: amortização do valor, passando a ser devedor de 387 parcelas com valor fixo de R\$ 1.354,69 ou 387 parcelas de R\$ 2.047,89. O valor devido ao final do financiamento é no montante de R\$ 557.167,78, conforme cálculos juntados com a inicial. Vê-se, assim, que o valor de diferença dos cálculos chega ao montante de R\$ 895,51 pagos a mais pelo autor. Afirmou ainda que foi obrigado a contratar um seguro com seguradora parceira do banco réu, o que constitui venda casada. Discorreu sobre o valor correto devido, a aplicabilidade das regras do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos e do dano moral por ele sofrido. Ao final, postulou a revisão do contrato, com o abatimento do valor a ser depositado, além da condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais. Juntou documentos.

O réu contestou o pedido impugnando, inicialmente, o pleito do autor para concessão do benefício da gratuidade de justiça. No mérito, argumentou sobre a necessidade de respeito ao quanto contratado (*pacta sunt servanda*), pois todo o conteúdo do negócio era de conhecimento do autor, o qual aceitou todas as condições para a concessão do financiamento. Aduziu que nos contratos de financiamento imobiliário é obrigatória a contratação dos seguros contra morte e invalidez permanente e de danos físicos no imóvel objeto da avença, de modo que não se pode falar em venda casada.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Sustentou ainda a permissão para a cobrança de juros capitalizados por não representarem abusividade. Afirmou a impossibilidade de consignação das parcelas vincendas e que inexistia dano moral no caso em apreço. Ao final, pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Deferiu-se a produção de prova pericial, determinando-se ao autor que depositasse em juízo o valor parcial que pretendia abater de seu financiamento contratado junto ao réu.

O laudo foi apresentado e as partes se manifestaram.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido procede em parte.

O autor, na inicial, alegou que desejava quitar parcialmente o financiamento imobiliário que mantém com o réu por meio do depósito de R\$ 70.000,00 ou R\$ 70.257,11 (fls. 02 e 10). No entanto, o depósito por ele efetuado no curso da demanda tem o valor de R\$ 20.000,00 (fl. 482), o que foi observado pelo perito quando da elaboração do cálculo e da amortização pretendida.

Restou consignado no laudo que: *A perícia identificou a divergência na apuração do saldo devedor final, em razão da aplicação dos encargos mensais, ou seja, o percentual pactuado e identificado no quadro resumo corresponde a 0,78% ao mês, e na apuração do resultado o Banco aplicou 0,78212897% ao mês, perfazendo uma diferença no valor a maior de R\$ 895,51 (fl. 526). Ainda, no tocante à amortização do saldo devedor, o expert afirmou: A perícia no desenvolvimento do Anexo-A, apurou o saldo devedor de R\$ 168.367,49, após amortizar o valor de R\$ 20.000,00 referente o depósito judicial de fl. 402 em 16/02/2018, e com relação ao Anexo-B foi apurado o saldo devedor de R\$ 168.089,64 (fl. 528).*

Como foi aplicada uma taxa de juros ligeiramente superior àquela prevista no contrato (seria 0,78% mas o réu aplicou a taxa de 0,78212897%), apurou-se uma diferença no pagamento das parcelas até então efetuadas no valor de R\$ 137,69, o que deverá ser restituído pelo banco ao autor.

O perito ainda apurou que o saldo devedor do autor, na data de 08/04/2018 era de R\$ 168.089,64, já considerada a amortização, o que deverá ser observado pelo réu


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

em virtude da revisão que será concedida, a fim de se respeite os termos do contrato. Foi elaborada ainda uma planilha indicando os valores das parcelas devidas pelo autor exatamente de acordo com o quanto contratado e informado a ele no contrato. Nisto é que consistirá a revisão: o autor deverá pagar ao réu os valores mensais indicados na planilha de fls. 549/561, até o adimplemento total da obrigação, o que ocorrerá com o pagamento da última parcela.

Como não foi postulada a concessão de tutela provisória, os pagamentos nos termos dessa planilha poderão ser feitos pelo autor após o trânsito em julgado desta sentença. Eventual diferença será apurada, restituída ou descontada pelo banco na fase de cumprimento de sentença.

Não há venda casada no tocante à contratação de seguros contra danos físicos ao imóvel objeto do contrato e nas hipóteses de morte e invalidez permanente porque ostentam a natureza de seguros obrigatórios no tocante aos contratos de financiamento imobiliário.

Neste sentido: *REVISIONAL DE CONTRATO – Instrumento Particular de Venda e Compra, Mútuo, Pacto Adjetivo de Hipoteca e Outras Avenças - Contrato firmado pela carteira hipotecária, que diverge sistematicamente do SFH – Sistema de amortização pela Tabela SAC conforme Perícia Judicial - Seguro de morte ou invalidez permanente e danos físicos ao imóvel – Cobrança obrigatória nas operações de financiamento imobiliário, nos termos do inciso IV, do artigo 5º da Lei n.º 9.514/97 – Alegação genérica de suposta venda casada – Sentença mantida – Recurso não provido.* (TJSP; Apelação 0214097-66.2010.8.26.0100; Rel, Des. **Heraldo de Oliveira**; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível; j. 08/10/2015).

A petição inicial discorre que os danos morais teriam decorrido dessa venda casada, agora afastada. Nenhuma outra alegação foi desenvolvida no tocante à violação ao patrimonial imaterial do autor, de modo que não se pode presumir que ele tenha sofrido alguma dano à sua imagem, intimidade ou vida privada que justificasse o acolhimento do pleito dessa indenização.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para rever o contrato celebrado entre as partes, declarar e determinar que: (i) o saldo devedor do autor, em 08/04/2018, considerada a amortização de R\$ 20.000,00 por ele depositada nestes autos, era de R\$ 168.089,64; (ii) as parcelas devidas pelo autor e seus**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

respectivos valores passarão a ser aqueles indicados na planilha de fls. 549/561, sem prejuízo da cobrança de tarifas e seguros contratados, o que deverá ser observado por ambas as partes por ocasião dos pagamentos; (iii) o réu deverá restituir ao autor R\$ 137,69, acrescidos de atualização monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do mês de abril/2018 e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. São improcedentes os pedidos de indenização por dano moral e reconhecimento de venda casada. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Após o trânsito em julgado, eventual diferença apurada nos pagamentos realizados pelo autor (a revisão passará a valer apenas quando a sentença for definitiva) será restituída pelo réu ou simplesmente descontada, na fase de cumprimento de sentença, oportunidade em que o banco também poderá levantar o depósito realizado pelo autor nestes autos.

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de um terço para o réu e dois terços para o autor, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno o réu ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), e condeno o autor a pagar ao advogado do réu honorários advocatícios arbitrados pelo mesmo critério em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Corrija-se o nome do autor no sistema informatizado para que conste conforme seu documento pessoal (fl. 14).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 26 de junho de 2018.

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