



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000785437

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004949-37.2021.8.26.0318, da Comarca de Leme, em que é apelante VILLA RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente), HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO E ERNANI DESCO FILHO.

São Paulo, 27 de setembro de 2022.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 31977

APELAÇÃO Nº 1004949-37.2021.8.26.0318 - LEME

**APELANTE: VILLA RESEDÁS EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

APELADO: BANCO BRADESCO S.A.

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE EMPRÉSTIMO IMOBILIÁRIO. Insurgência contra a capitalização de juros e o sistema de amortização SAC. Sentença de improcedência. Pretensão de reforma. **INADMISSIBILIDADE:** A capitalização dos juros só é admitida quando expressamente prevista no contrato. Verifica-se a ausência dessa estipulação no contrato objeto da ação. Capitalização afastada. Sentença reformada.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE - SAC. Insurgência contra a sua utilização. **DESCABIMENTO:** Consiste em critério de amortização de dívida, inexistindo ilegalidade. Ademais, o SAC não implica em capitalização de juros durante o período de amortização.

JUROS REMUNERATÓRIOS. Pretensão de redução da taxa de juros remuneratórios pactuada em 1,24% a.m. para média de mercado - **INADMISSIBILIDADE:** A taxa de juros remuneratórios que a parte autora afirma que foi efetivamente pactuada em 1,24% a.m. está igual à média de mercado. Sentença mantida.

TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO DO CRÉDITO - Cobrança abusiva porque não há comprovação da efetiva prestação do serviço. Sentença reformada.

TARIFA DE AVALIAÇÃO – Alegação de ilegalidade da cobrança - **OCORRÊNCIA:** É ilegal a cobrança da mencionada tarifa, considerando-se o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça em recurso repetitivo, uma vez que não houve comprovação de que o serviço tenha sido efetivamente prestado. Sentença reformada.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Villa Resedás Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. contra a r. sentença de fls. 115/129, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação revisional de contrato bancário movida contra o Banco Bradesco S.A. e condenou a parte autora ao pagamento das custas, das despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Em suas razões recursais (fls. 132/140), a parte autora pretende que sejam aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor ao caso em questão. Alega que o banco réu deixou de impugnar o laudo técnico de fls. 26/39. Afirma que o banco réu adota sistemática de aplicação de juros compostos. Insurge-se contra a cobrança da tarifa de avaliação (R\$ 2.500,00) e a de administração do crédito (R\$25,00). Sustenta que a taxa de juros pactuada se mostra significativamente superior à taxa média de mercado. Adverte que a capitalização dos juros em periodicidade inferior à anual deve vir pactuada de forma expressa e clara e que o sistema de amortização SAC capitaliza os juros em periodicidade mensal. Pleiteia o provimento do recurso para reformar a sentença.

O Banco Bradesco S.A. apresentou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrarrazões a fls. 146/157.

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Em 1º.7.2019 as partes firmaram um instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, firmado em 26.4.2017, no valor de R\$10.000.000,00, para possibilitar a parte autora a construção do imobiliário denominado “Edifício Residencial Villa Resedás”, a ser pago em 42 meses, com taxa de 1,24% ao mês, bem como cobrança de tarifa de avaliação e de administração do crédito de R\$25,00 ao mês (fls. 20/25).

Não são aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor.

Nos termos do art. 2º do CDC, consumidor é *“toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”*.

Deve ser ressaltado que de acordo com a Súmula 297 do Colendo Superior Tribunal de Justiça *“O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras.”*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Entretanto, não é o caso de se reconhecer o direito consumerista, porque o empréstimo foi concedido com o objetivo de aumentar a atividade comercial do Empreendimento Imobiliário autor, cuidando-se de recurso para insumo e não para consumo, o que retira a qualidade de destinatário final do mutuário.

O fato de ser o instrumento contratual classificado como de adesão não importa, por si só, no reconhecimento de qualquer ilegalidade. Há possibilidade de revisá-lo judicialmente se o consumidor entender que houve cláusulas abusivas ou vício de vontade.

Com razão o apelante com relação à alegada abusividade da capitalização dos juros.

A capitalização dos juros só é admitida quando expressamente prevista no contrato.

Cumprido destacar que os juros capitalizados não podem prevalecer se não há prova de sua estipulação. Somente quando houver demonstração da contratação dos juros capitalizados mensalmente é que eles são devidos desta forma.

O C. STJ já sedimentou entendimento sobre a questão nas Súmulas nº 539 e 541, permitindo a capitalização de juros desde que haja sua previsão no contrato.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De fato, não há prova da pactuação da cobrança de juros capitalizados.

Em caso semelhante:

“CONTRATOS BANCÁRIOS. Contrato de financiamento de imóvel com constituição de alienação fiduciária em garantia. Relação regida pelo Sistema Financeiro Imobiliário. [...] Legalidade da capitalização dos juros com periodicidade inferior a um ano, desde que prevista no contrato (Súmula 596 do STF e Súmulas 539 e 541 do STJ). Art. 5º, III, da Lei 9.514/97. Contrato não prevê expressamente a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual. Amortização por meio da 'Tabela Price' não resulta, necessariamente, na prática de anatocismo. Prova pericial conclusiva quanto à capitalização de juros 'in casu'. Capitalização de juros afastada. Repartição dos ônus da sucumbência. Recurso provido em parte” (A.C. n° 1008845-44.2016.8.26.0066, Rel. Des. WALTER BARONE, 24ª Câmara de Direito Privado, j. em 28/06/2019).

Assim, a aplicação da capitalização dos juros deve ser afastada.

Sem razão o apelante em relação à sua insurgência contra o Sistema de Amortização Constante – SAC.

Acontece que referido sistema não implica em capitalização de juros durante o pagamento, uma vez que consiste em critério de amortização de dívida, inexistindo ilegalidade alguma.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sem razão o apelante quanto à pretensão de limitação dos juros remuneratórios à taxa média de mercado.

A Súmula nº 382 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que “*A estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% ao ano, por si só, não indica abusividade*”.

Ademais, o autor afirma que a taxa efetivamente pactuada é de 1,24% a.m., o que demonstra a ausência de abusividade.

Em consulta ao “site” do Banco Central do Brasil (“www.bcb.gov.br”), verifica-se que os juros remuneratórios cobrados não são abusivos. A taxa média de mercado na época da assinatura do contrato era de 1,2466% ao mês, o que demonstra que não existe discrepância dos juros cobrados em relação à média do mercado.

Por isso, não há como ser reconhecida qualquer abusividade na cobrança dos juros que foram pactuados expressamente pelas partes.

Com relação à taxa de administração mensal, embora regularmente pactuada, é o caso de ser reconhecida a abusividade de sua cobrança porque não se trata de efetivo serviço prestado ao consumidor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não há qualquer prova de contraprestação da ré pela cobrança da taxa de administração, além de que os seus serviços já são remunerados pela cobrança dos juros contratuais.

Sobre a questão é entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITO. 1.- Na linha dos precedentes desta Corte, é abusiva a incidência, mês a mês, da "taxa de cobrança de serviço" ou "taxa de administração de crédito", também conhecida como "comissão de concessão de crédito". Esse encargo, cobrado pela instituição financeira para fornecer crédito ao mutuário, incide apenas uma vez. 2.- Agravo Regimental a que se nega provimento.” (AgRg no REsp 1171437/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2011, DJe 05/10/2011).

Os precedentes acima citados enfrentam questões semelhantes àquelas dos autos, razão pela qual ilustram o julgamento.

Em relação à cobrança da tarifa de Avaliação do Bem, o C. Superior Tribunal de Justiça decidiu que a cobrança da referida tarifa é admitida nos contratos bancários celebrados a partir da vigência da Resolução – CMN nº 3.518/2007 (30.04.2008), desde que os serviços tenham sido efetivamente prestados e que não haja exagero nos valores cobrados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

In casu, não há prova de que o serviço tenha sido efetivamente prestado, de modo que a cobrança dessa tarifa é indevida.

Esse entendimento está de acordo com o que foi decidido pelo E. STJ em sede de recurso repetitivo no REsp nº 1.578.553 – SP, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 06.12.2018.

Os valores cobrados indevidamente deverão ser restituídos na forma simples e não em dobro, porque não houve demonstração inequívoca da má-fé do banco réu.

Respeitada a convicção do Juízo, é o caso de reforma parcial da r. sentença.

Em relação às verbas sucumbenciais, verifica-se que os pedidos da parte autora foram atendidos em parte, o que mostra a sucumbência recíproca (art. 86, “caput”, do CPC).

Ante todo o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para julgar procedente **em parte a ação** para afastar a capitalização de juros e para determinar a devolução da quantia cobrada a título de taxa de administração mensal e de tarifa de avaliação do bem, com o recálculo do débito e a compensação daquilo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que foi cobrado indevidamente e com a devolução do valor em forma simples, com atualização monetária desde a data dos efetivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, tudo a ser apurado em liquidação de sentença. Diante da sucumbência recíproca, nos termos do artigo 86, *caput*, do CPC, arcarão as partes com 50% das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa atualizado. No mais, fica mantida a r. sentença como proferida.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS
RELATOR