



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2012.0000471013**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0171416-81.2010.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes EOLO PRANDINI JUNIOR e JOSETTE MARIA LEITE PRANDINI, é apelado BANCO BRADESCO S/A.

**ACORDAM**, em 23ª 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 Exmos. Desembargadores SÉRGIO SHIMURA (Presidente sem voto), RIZZATTO NUNES E JOSÉ MARCOS MARRONE.

São Paulo, 5 de setembro de 2012.

**J. B. Franco de Godoi**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 26130  
 APEL.Nº: 0171416-81.2010.8.26.0100  
 COMARCA: SÃO PAULO  
 APTES. : EOLO PRANDINI JUNIOR E OUTRO  
 APDO. : BANCO BRANDESCO S/A

“PROVA – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Desnecessidade de perícia contábil – Possibilidade do julgador reconhecer a abusividade das cláusulas leoninas e ilegais – Preliminar afastada - Recurso nesta parte improvido.  
 ILEGITIMIDADE 'AD CAUSAM' – Ação de revisão contratual – Propositura pelos cessionários de 'contrato de gaveta' – Situação admitida pela Lei 8 004/90 – Legitimidade ativa reconhecida – Recurso nesta parte provido.  
 MÚTUO – Financiamento imobiliário – Aplicação da 'Tabela Price' para amortização do capital mutuado que, por si só constitui ilegalidade, ante a constatada capitalização de juros – Prática não permitida – Recurso nesta parte provido.”

1) Insurgem-se os apelantes contra r. sentença que julgou improcedente a ação de revisão contratual que moveram contra o apelado, alegando, em síntese, que: foram cobrados juros compostos através da Tabela Price; a capitalização de juros é ilegal; têm legitimidade ativa para discutir o contrato; houve cerceamento de defesa.

Efetuuou-se o preparo.

Recebido o recurso, foi respondido.

É o breve relatório.

2) Merece acolhimento em parte o presente recurso.

Não assiste razão aos apelantes em sua pretensão de ver reconhecido o cerceamento de defesa por falta de realização de perícia contábil.

Encontra-se consolidado na jurisprudência o entendimento sobre a dispensabilidade da perícia contábil para apuração das alegadas irregularidades contratuais.

O julgador poderá, sem se ater à



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indigitada prova, decidir a respeito da incidência ou não das cláusulas contratuais acoimadas de ilegais.

Questões que se relacionem com a capitalização dos juros, bem como com a abusividade dos índices utilizados para a cobrança daqueles não necessitam de constatação pericial, podendo o juiz fixar critérios para o refazimento dos cálculos, prescindindo dessa prova.

Assim já decidiu esta C. Câmara:  
**Apel. 1.090.231-3 – Rel. Des. JOSÉ MARCOS MARRONE – j. 28.05.08; Agr. Instr. 7.222.447-8 – Rel. Des PAULO ROBERTO DE SANTANA – j. 1.04.08.**

Quanto à legitimidade ativa dos autores-apelantes, vê-se que o imóvel objeto do contrato entre o banco-apelado e Marcel Gelfei (fls. 16/17) foi repassado aos autores-apelantes por meio de "instrumento particular de compromisso de venda e compra" (fls. 18/21).

Trata-se de relação oriunda do chamado "contrato de gaveta".

Deve ser aplicado o disposto no art. 1º da Lei 8 004/90, que assim estabelece:

*"Art. 1º. O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação – SFH pode transferir os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei."*

A C. Quarta Câmara do extinto Primeiro Tribunal de Alçada Civil firmou entendimento no sentido da validade de tal pacto:

*"De outra parte, tendo o mutuário transferido o contrato para terceiro, sub-rogando-se o adquirente nas obrigações e direitos dele decorrentes, permanecendo a mesma garantia, a transação não importou em transgressão à*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lei.

A esse respeito, precisas  
 são as ponderações de **MÁRIO AGUIAR MOURA**:

"A cessão do contrato é possível a qualquer tempo, haja ou não sido pago o preço. Assim, mesmo que existam prestações a serem pagas ao promitente vendedor, o compromissário comprador pode ceder o contrato, quer quanto ao seu direito de exigir o contrato definitivo, quer quanto à sua obrigação de pagar as prestações não quitadas.

Como se percebe, no caso de cessão do contrato em que não estejam pagas as prestações devidas ao promitente vendedor, o cessionário estará assumindo a obrigação, **mesmo na ausência de assentimento do credor e mesmo contra a sua vontade**. Trata-se de assunção de dívida por força de lei.

A permissividade legal leva em conta que o promitente está perfeitamente garantido contra a inidoneidade financeira do cessionário, por isso que mantém em seu patrimônio o domínio do imóvel, domínio esse que só será transferido para o novo titular dos direitos e obrigações contratuais se e quando for integralmente pago o preço. Assim, os interesses do promitente não ouvido estarão perfeitamente resguardados pelo direito real que lhe resta. Sua oposição soará caprichosa. Como deve receber dinheiro, obrigação de dar coisa fungível, deve ser-lhe indiferente juridicamente que o receba do compromissário comprador ou do cessionário. Não há, assim, causa



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurídica para que a cessão do contrato dependa da anuência do promitente vendedor, nem mesmo para impor-se legalmente a solidariedade que atinja o cedente ("Transmissão do contrato de promessa de compra e venda", in AJURIS, março de 1987, nº 39, item 4.2.2., ps. 190-191) (sublinhado nosso).

Nessa esteira já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"Sistema Financeiro de Habitação. Cessão do imóvel financiado. Ação de consignação em pagamento.

I - O direito positivo vigente sempre admitiu a cessão de contratos relativos a imóveis mediante simples trespasse ou transferência, sendo a ele contrária a sua oneração com um novo financiamento. De outra parte, a hipoteca vincula o bem gravado, acompanhando-o sempre onde quer que se encontre. Adere à coisa, sem, no entanto, trazer limitações quanto ao direito de dispor, não impedindo o direito de seqüela, transações ou alienações.

II - Decreto-lei nº 2.291/86, com a redação do Decreto-lei nº 2.046/88, art. 9º. Lei nº 8.004/90, art. 1º, parágrafo único. Ofensa não caracterizada. Dissenso pretoriano configurado.

III - Recurso especial conhecido, mas desprovido (REsp nº 33.836-4-RS, registro nº 93.0009494-7, Segunda Turma, m. de v., Rel. Min. ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, j. em 3.4.97, DJU de 4.8.97).

Logo, eficaz é o contrato de cessão de direitos e obrigações firmado



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*entre o autor e o denunciado, mesmo não contando com o consentimento expresso do agente financeiro (fls. 7/9)."* (Apel. 945.752-9 – Rel. Des. JOSÉ MARCOS MARRONE – j. 22.11.00)

A lei anteriormente citada passou a autorizar expressamente a transferência a terceiros dos direitos e obrigações do contrato de financiamento da casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, acarretando, portanto, a nulidade da cláusula contratual (17ª, "d") que impede a transferência do contrato, pois incompatível com os princípios da boa-fé e da equidade com o advento do Código de Defesa do Consumidor.

É certo que o parágrafo único do art. 1º da Lei 8 004/90, em redação dada pela Lei 10 150/00, determina que *"a formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora"*.

Entretanto, a mesma lei (10 150/00) prevê a possibilidade de regularização das transferências efetuadas sem anuência da instituição financeira.

A interpretação das normas que regem as operações de financiamento imobiliário deve levar em consideração o objetivo social do Sistema Financeiro de Habitação e a reiterada prática de celebração dos denominados "contratos de gaveta".

Isto porque, conforme reconhecido pelo E. STJ, *"não é viável que o Poder Judiciário ignore uma prática utilizada em larga escala e aceita pela sociedade em geral que, diariamente, centenas de pessoas celebram os chamados 'contratos de gaveta', uma vez que de referidos*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*negócios jurídicos decorrem direitos aos cessionários, que não podem ficar à margem de qualquer regulamentação" (Resp. 710.805/RS - 2ª Turma - Rel. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS - j. 06.12.05).*

Com base neste entendimento, outra solução não pode ser dada que não o reconhecimento da legitimidade ativa dos autores-apelantes para ver revisado o contrato de financiamento imobiliário em comento.

Nesse sentido a jurisprudência pátria: STJ - Resp. 705.231/RS - 2ª Turma - Rel. Min. ELIANA CALMON - j. 05.04.05; extinto 1º TAC/SP - Agr. Instr. 1.231.095-7 - 6ª Câmara - Rel. Des. JORGE FARAH - j. 02.12.03; extinto TA/PR - Apel. 270.460-1 - 3ª Câmara Cível - Rel. Des. ROGERIO COELHO - j. 05.10.04.

Pacífico o entendimento de que a relação estabelecida entre as partes demandantes desenvolve-se sob a égide do Código de Defesa do Consumidor. A questão encontra-se sumulada pelo E. STJ (Súmula nº 297).

Nosso Tribunal vem reiteradamente assim decidindo: Agr. Instr. 7.247-140-0 - 24ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. ROBERTO MAC CRACKEN - j. 11.09.08; Agr. Instr. 7.293-251-7 - 23ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. RIZZATTO NUNES - j. 08.10.08; Apel. 7.120-150-0 - 14ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. VIRGÍLIO DE OLIVEIRA JÚNIOR - j. 13.08.08; Apel. 1.244-963-5 - 19ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA - j. 08.09.08; Apel. 1.271.445-9 - 19ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. RICARDO NEGRÃO - j. 04.08.08.

Quanto à previsão da **Tabela Price** como sistema de amortização no contrato, deve ser ela afastada.

A utilização do referido sistema de



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

amortização implica capitalização de juros, o que viola o art. 4º do Decreto nº 22 626/33 e a Súmula nº 121 do STF.

Este Tribunal vem decidindo que "a utilização da 'tabela price' implica na cobrança de juros sobre juros" (Apel. 7.141.325-7 - 19ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. PAULO HATANAKA - j. 04.08.08; Apel. 7.215-937-6 - 19ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. SEBASTIÃO JUNQUEIRA - j. 04.08.08; Apel. 7.120.150-0 - 14ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. VIRGÍLIO DE OLIVEIRA JÚNIOR - j. 13.08.08; Apel. 1.244.963-5 - 19ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA - j. 08.09.08; Apel. 1.307.424-5 - 20ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. FRANCISCO GIANQUINTO - j. 08.09.08). Assim também já decidiu o STJ (RESP 490.898/PR - 4ª Turma - Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - 29.08.03).

A cobrança de juros sobre juros, mês a mês, não poderá ser aceita, erigindo-se como pressuposto da impagabilidade do débito.

Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, que:

*"A capitalização de juros (juros de juros) é vedada pelo nosso direito, mesmo quando expressamente convencionada, não tendo sido revogada a regra do art. 4º do Decreto nº 22.626/33 pela Lei 4.595/64. O anatocismo, repudiado pelo verbete nº 121 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, não guarda relação com o enunciado nº 596 da mesma Súmula" (RESP. nº 1.285-GO - Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO - j. em 28.08.90)*

A alegação de legitimidade da cobrança de encargos de forma capitalizada com





PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

base na Medida Provisória nº 1.963-17, de 30 de março de 2000, reeditada sob o nº 2.170-36/01 não pode ser acolhida.

Referida norma trata de matéria que não pode ser regulamentada por medida provisória, uma vez que a Constituição da República exige, para sua edição, relevância e urgência, que no caso, não se encontram presentes (**TJ/RS – Apel. 70012943643 – 12ª Câmara Cível – Rel. Des. SÁLVIO LEITE DIAS TEIXEIRA – j. 26.01.06**).

Ademais, patente a violação ao art. 7º, da Lei Complementar 95/98 que trata das regras a serem observadas no processo de criação dos diplomas legislativos.

Referido dispositivo preceitua que "*o primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação*".

A previsão de possibilidade de capitalização, pelo art. 5º da Medida Provisória, exorbita os limites da matéria regulada por este diploma, conforme se constata pelo seu art. 1º:

*"Art. 1º. Os recursos de todas as fontes de receitas da União e de suas autarquias e fundações públicas, inclusive fundos por elas administrados, serão depositados e movimentados exclusivamente por intermédio dos mecanismos da conta única do Tesouro Nacional, na forma regulamentada pelo Poder Executivo"*.

Qual a pertinência da previsão sobre a capitalização dos juros em medida provisória que regula a movimentação dos recursos financeiros das entidades estatais?

Patente a ilegalidade do processo legislativo da referida medida provisória, conforme ressaltado pelo Desembargador desta C. Câmara **RIZZATTO NUNES**:



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*"Evidenciada a ilegalidade do processo legislativo que produziu a Medida Provisória, a mesma padece do vício de inconstitucionalidade na parte que não cumpre a determinação da Lei Complementar 95/98, razão pela qual não há que se falar em possibilidade de capitalização de juros" (Apel. 7.073.259-3 - 23ª Câmara de Direito Privado - j. 20.08.08).*

Reconhecida a invalidade da medida provisória, o caso "sub iudice" exige o afastamento da capitalização, devendo os juros serem computados na forma simples.

Dessarte, os cálculos deverão ser refeitos com as determinações contidas neste acórdão, a saber: a) afastamento da aplicação da Tabela Price; b) cobrança de juros na forma simples.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso, nos termos do acórdão. Em razão do resultado, deverá o banco-apelado arcar com as custas e despesas processuais, inclusive honorários advocatícios arbitrados em R\$ 3 500,00 (três mil e quinhentos reais), nos termos do art. 20, § 4º, do CPC.

**J.B.FRANCO DE GODOI**  
 Relator