



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280491

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003908-70.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FRANCISCO RENAN DE MELO e MARILENE DE OLIVEIRA GONZAGA DE MELO, é apelado BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1003908-70.2023.8.26.0704

COMARCA: Capital — Foro Regional de Butantã — 1ª Vara Cível

APELANTES: Francisco Renan de Melo e Marilene de Oliveira Gonzaga de Melo

APELADA: Bari Companhia Hipotecária

Voto nº 11.011

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame:

Revisão de saldo devedor de financiamento imobiliário. Abusividade da taxas de juros superiores à média do BACEN. Falhas na prestação de informações contratuais.

II. Questão em Discussão:

Falta de informação adequada ao consumidor sobre o índice de correção das parcelas, abusividade da taxa de juros acima da média nacional, legalidade das tarifas de cadastro, análise de garantia e administração.

III. Razões de Decidir:

Regularidade do contrato, com o índice de correção monetária pactuado e ausência de abusividade nas taxas de juros, que não excedem 1,5x a média de mercado. A cobrança de tarifas de cadastro e análise de garantia é válida, conforme jurisprudência do STJ, e a taxa de administração não foi objeto de pedido inicial, configurando inovação recursal.

IV. Dispositivo e Tese:

Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A revisão de contrato de financiamento imobiliário

requer demonstração de causa extraordinária ou abusividade comprovada. 2. Tarifas de cadastro e análise de garantia são válidas quando contratadas e justificadas.

Vistos.

Trata-se de Ação de “Revisão do Saldo Devedor do Financiamento Imobiliário” movida por Francisco Renan de Melo e Marilene de Oliveira Gonzaga de Melo contra Bari Companhia Hipotecária alegando que celebraram com a Ré contrato de financiamento para aquisição de imóvel, no valor de R\$ 142.000,00 com sistema de amortização SAC, parcelas iniciais de R\$ 1.782,35, com cobrança de taxa de administração e análise de garantia. Apesar do sistema prever parcelas decrescentes, houve aumentos abusivos atrelados ao IPCA, desequilibrando o contrato. Alegaram que a taxa de juros contratada supera a média do BACEN, infringindo o CDC e o princípio do equilíbrio contratual. Aduziram a falha na prestação do serviço, por ausência de informações sobre cláusulas contratuais e ajustes posteriores, resultando em desequilíbrio contratual e violação da boa-fé objetiva. Requereram a revisão do contrato para adequação das parcelas à sua renda, exclusão de tarifas como de cadastro e análise de garantia e a substituição dos índices e juros abusivos por critérios mais previsíveis, como a TR e a taxa média do BACEN. Pleitearam o recálculo das prestações, compensação de valores pagos em excesso, a impossibilidade de refinanciamento ou inclusão em cadastros de proteção ao crédito.

Sobreveio a Sentença (fls. 524/532) que julgou o feito improcedente, afastando a existência de abuso ou ilegalidade da avença.

Apelaram os Autores (fls. 535/554) sustentando a falta de informação adequada sobre o índice de correção das parcelas do financiamento imobiliário, a abusividade da taxa de juros acima da média do BACEN, bem como da

cobrança de Tarifa de Cadastro, Tarifa de Análise de Garantia e Taxa de Administração e a possibilidade de restituição em dobro dos valores eventualmente pagos a maior. Requereram o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 589/631 alegando, preliminarmente, ofensa à dialeticidade recursal. No mérito, pleiteou manutenção do Julgado combatido.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido (fls. 583/584).

É o relatório.

De início, destaque-se que os Autores divergiram satisfatoriamente da interpretação da r. Sentença quanto à legislação de regência do caso concreto e, assim, reputa-se que as alegações por eles tecidas se contrapõem suficientemente às razões adotadas pela Sentença combatida. Logo, afasta-se a preliminar de não conhecimento do recurso por inobservância ao princípio da dialeticidade, arguida em contrarrazões pela Ré.

No mérito, a pretensão deduzida não merece acolhida.

Cuida-se de demanda voltada à revisão de contrato de financiamento imobiliário firmado entre os litigantes em 16/11/2020, no importe de R\$ 142.000,00, a ser pago em 240 parcelas (fls. 62/67), com incidência de juros mensais de 0,79%, CET mensal de 0,8939% e CET anual de 11,2698% (fl. 68), e atualização monetária pelo IPCA (fl. 39).

A Apelada, na qualidade de instituição financeira, tem o ônus de comprovar a regularidade das operações impugnadas pelos Apelantes, tendo em vista a inversão do ônus da prova aplicável às relações consumeristas (Súmula nº 297, STJ).

No caso em tela, o Apelado logrou êxito em demonstrar a ausência de ilegalidade do instrumento contratual firmado entre as partes.

Ao contrário do alegado pelos Apelantes, o índice de correção monetária (IPCA) foi contratualmente pactuado entre os envolvidos, conforme se vê à fl. 39, não sendo deixado ao livre arbítrio do Apelado, inexistindo obscuridade na avença entabulada.

Saliente-se, além disso, que a revisão aqui pleiteada denota a necessidade da demonstração de causa extraordinária, fundada na Teoria da Imprevisão ou então, eventualmente, na existência de conduta abusiva da instituição financeira, o que não ocorre quando ela utiliza paradigmas comuns de mercado, como aconteceu na hipótese em análise, restando inviável a troca de índices pleiteada pelos Apelantes.

A intervenção judicial nos contratos entre particulares possui caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação indistinta do princípio da força obrigatória dos contratos e da autonomia da vontade.

Outrossim, como é cediço, os contratos de adesão, amplamente utilizados nas relações consumeristas, não são por si só, ilegais ou abusivos, mesmo porque expressamente previstos no art. 54 do CDC.

Verifica-se que os Apelantes se insurgiram, também, com relação à taxa de juros praticada pelo Apelado.

Nesse passo, ressalta-se que o STJ pacificou entendimento, em Recurso Especial representativo de controvérsia, de que a revisão das taxas de juros é permitida desde que haja relação de consumo e que a abusividade esteja devidamente comprovada. Ainda, para apuração da abusividade, adotou-se como parâmetro as taxas médias de mercado, apontadas pelo Banco Central do Brasil. (REsp n. 1.061.530/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 22/10/2008, DJe de 10/3/2009.)

Nesse sentido dispôs a Il. Min. Relatora Nancy Andrighi, segundo a qual “... a taxa média constitui o melhor parâmetro para a elaboração de um juízo sobre abusividade. Como média, não se pode exigir que todos os empréstimos sejam feitos segundo essa taxa. Se isto ocorresse, a taxa média deixaria de ser o que é, para ser um valor fixo. Há, portanto, que se admitir uma faixa razoável para a variação dos juros. A jurisprudência, conforme registrado anteriormente, tem considerado abusivas taxas superiores a uma vez e meia (voto proferido pelo Min. Ari Pargendler no REsp 271.214/RS, Rel. p. Acórdão Min. Menezes Direito, DJ de 04.08.2003), ao dobro (Resp 1.036.818, Terceira Turma, minha relatoria, DJe de 20.06.2008) ou ao triplo (REsp 971.853/RS, Quarta Turma, Min. Pádua Ribeiro, DJ de 24.09.2007) da média. Todavia, esta perquirição acerca da abusividade não é estanque, o que impossibilita a adoção de critérios genéricos e universais. A taxa média de mercado, divulgada pelo Banco Central, constitui um valioso referencial, mas cabe somente ao juiz, no exame das peculiaridades do caso concreto, avaliar se os juros contratados foram ou não abusivos.” (REsp n. 1.061.530/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 22/10/2008, DJe de 10/3/2009.) (g.n.)

Isso porque, caso se adequassem as taxas de juros de contratos automaticamente às taxas médias do BACEN, não mais se tratariam de taxas médias, mas se estabeleceria um teto à imposição das taxas de juros, o que seria intervenção indevida do Poder Judiciário no mercado.

Assim, em consulta ao site do BACEN ([SGS - Sistema Gerenciador de Séries Temporais](#)), restou observado que a média das taxas dos juros remuneratórios praticadas pelo mercado, para operações de financiamento imobiliário, na data do contrato, foram de **0,62% ao mês e 7,74% ao ano (novembro/2020)**, sendo os referidos percentuais obtidos do Sistema Gerenciador de Séries Temporais (SGS), a partir das séries temporais nº 25497 (**Taxa média mensal de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas físicas - Financiamento imobiliário com taxas de mercado**) e nº 20772 (**Taxa média de juros das operações de crédito com**

recursos direcionados - Pessoas físicas - Financiamento imobiliário com taxas de mercado). (g.n.)

Desta feita, conclui-se que a taxa de juros mensal praticada no negócio jurídico entabulado entre os litigantes não se mostrou abusiva ou excessivamente onerosa para o consumidor, vez que ela não chega nem a 1,5x o valor da taxa média de mercado de 0,62% ao mês, estando, além disso, dentro dos parâmetros elencados pelo C. STJ, conforme acima mencionado.

Ademais, os Autores impugnaram, também, a tarifa de cadastro cobrada no montante de R\$ 1.500,00 (fl. 39) contudo, conforme entendimento consolidado no STJ, em incidente de recurso repetitivo (Rec. Esp.1.251.331/RS, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Galotti, DJe 24.10.2013), não há ilegalidade em sua cobrança.

Transcreve-se, para tanto, trecho da respectiva ementa, *in verbis*:

“7. Permanece legítima a estipulação de Tarifa de Cadastro, a qual remunera o serviço de “realização de pesquisas em serviços de proteção ao crédito, base de dados e informações cadastrais, e tratamento de dados e informações necessários ao início do relacionamento decorrente da abertura de conta de depósito à vista ou de poupança ou contratação de operação de crédito ou de arrendamento mercantil, não podendo ser cobrada cumulativamente” (Tabela anexa à vigente Resolução CMN 3.919/2010, com a redação dada pela Resolução 4.021/2011).”

Nesse contexto, a incidência da tarifa de cadastro ao caso em análise nada tem de ilegal, sendo válida a sua cobrança, pois tal obrigação foi prevista no contrato e seu valor não se apresenta abusivo, portanto, sua previsão, nos autos, está conforme o ordenamento jurídico vigente.

Além disso, sendo o caso de primeira contratação entre as partes, plenamente possível sua incidência, vez que não se observa nos autos qualquer indício de relacionamento anterior ao contrato de financiamento objeto

desta ação.

Nesse sentido:

“AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO – Contrato de Empréstimo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) – Alegação de aplicação de taxa de juros diferente da contratada – Autores, todavia, que desconsideram o custo efetivo total da operação de crédito, pois financiaram outras taxas, a exemplo do IOF incidentes na operação, daí a diferença do valor da prestação e de índices alegados – Possibilidade da cobrança de capitalização dos juros, desde que pactuada – Art. 28, parágrafo 1º, inciso I, da Lei nº 10.931/04 – Cobrança de capitalização de juros devidamente contratada – Precedentes do STJ, em Recurso Repetitivo – Art. 1.036, do Código de Processo Civil – Pagamento do valor mutuado que foi, desde a assinatura do contrato, ajustado em parcelas fixas – **“Tarifa de Cadastro” – Precedente do C. STJ em Recurso Repetitivo – Contrato firmado posteriormente à vigência da Resolução CMN 2.303/96 (30.04.2008) – Súmula 566, do STJ – Cobrança de tarifas administrativas – Tema nº 958 - Possibilidade da cobrança de taxas/tarifas de “registro de contrato”, nos termos do que restou decidido pelo C. STJ em recurso processado sob o rito do art. 1.036, do CPC – Sentença mantida – Recurso improvido.**

(TJSP; Apelação Cível 1090635-98.2023.8.26.0100; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024) (g.n.)

No que diz respeito à tarifa de avaliação do bem, denominada “análise de garantia”, de R\$ 2.500,00 (fl. 39), saliente-se que foi firmada tese pelo C. STJ em âmbito de recurso repetitivo, vejamos:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 958/STJ. DIREITO BANCÁRIO. COBRANÇA POR SERVIÇOS DE TERCEIROS, REGISTRO DO CONTRATO E AVALIAÇÃO DO BEM. PREVALÊNCIA DAS NORMAS DO DIREITO DO CONSUMIDOR SOBRE A REGULAÇÃO BANCÁRIA. EXISTÊNCIA DE NORMA REGULAMENTAR VEDANDO A COBRANÇA A TÍTULO DE COMISSÃO DO CORRESPONDENTE BANCÁRIO. DISTINÇÃO ENTRE O CORRESPONDENTE E O TERCEIRO. DESCABIMENTO DA

COBRANÇA POR SERVIÇOS NÃO EFETIVAMENTE PRESTADOS. POSSIBILIDADE DE CONTROLE DA ABUSIVIDADE DE TARIFAS E DESPESAS EM CADA CASO CONCRETO.

1. DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA: Contratos bancários celebrados a partir de 30/04/2008, com instituições financeiras ou equiparadas, seja diretamente, seja por intermédio de correspondente bancário, no âmbito das relações de consumo.

2. TESES FIXADAS PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 2.1. Abusividade da cláusula que prevê a cobrança de ressarcimento de serviços prestados por terceiros, sem a especificação do serviço a ser efetivamente prestado; 2.2. Abusividade da cláusula que prevê o ressarcimento pelo consumidor da comissão do correspondente bancário, em contratos celebrados a partir de 25/02/2011, data de entrada em vigor da Res.-CMN 3.954/2011, sendo válida a cláusula no período anterior a essa resolução, ressalvado o controle da onerosidade excessiva; **2.3. Validade da tarifa de avaliação do bem dado em garantia, bem como da cláusula que prevê o ressarcimento de despesa com o registro do contrato, ressalvadas a: 2.3.1. abusividade da cobrança por serviço não efetivamente prestado; e a 2.3.2. possibilidade de controle da onerosidade excessiva, em cada caso concreto.**

3. CASO CONCRETO. 3.1. Aplicação da tese 2.2, declarando-se abusiva, por onerosidade excessiva, a cláusula relativa aos serviços de terceiros ("serviços prestados pela revenda"). 3.2. Aplicação da tese 2.3, mantendo-se hígidas a despesa de registro do contrato e a tarifa de avaliação do bem dado em garantia. 4. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO."

(STJ, REsp nº 1.578.553/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, j. 28/11/2018) (g.n.)

Assim, apesar de contratada, deve ser comprovada a efetiva prestação do serviço pela respectiva instituição financeira (avaliação do imóvel dado em garantia), de modo a justificar sua cobrança, conforme entendimento extraído do corpo do referido acórdão.

Na presente demanda, o Réu comprovou devidamente a realização do laudo, conforme documento acostado às fls. 320/335, justificando a cobrança impugnada.

Já no tocante à irresignação atinente à cobrança da "Taxa de Administração", esta nem deverá ser analisada, vez que a referida pretensão sequer constou nos

pedidos manejados na exordial (fls. 32/33), restando clara a tentativa de inovação recursal, o que é vedado no ordenamento jurídico, nos termos dos arts. 1010, II e 1.014, do CPC, não comportando conhecimento o aludido pedido.

Logo, a sentença recorrida não merece qualquer reparo.

Por fim, consigne-se que não precisa o Julgador reportar-se a todos os argumentos trazidos pelas partes, se apenas um deles —ou alguns deles —é o bastante para sua conclusão.

Consigne-se que toda matéria infraconstitucional e constitucional fica expressamente considerada prequestionada, observando-se ainda que é pacífico no STJ que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Félix Fischer, DJ 08.05.2006, p. 24).

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto para manter o Julgado apelado.

Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios previamente arbitrados para 15% do valor da causa, com fundamento no art. 85, §11, do CPC.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE
Relatora