



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000282581**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009052-68.2024.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante ITAÚ UNIBANCO S/A, são apelados UANDERSON VINICIUS PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente) E REBELLO PINHO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**LUIS CARLOS DE BARROS**

**Relator**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação Cível nº 1009052-68.2024.8.26.0161**

**Apelante: Itaú Unibanco S/A**

**Apelados: Uanderson Vinicius Pereira da Silva e Marcia da Silva**

**Comarca: Diadema**

**Voto nº 58608**

**Ementa: Ação Revisional. Contrato de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças. Seguro. Contexto probatório que indica que não houve imposição de contratação de seguradora específica. Possibilidade de cobrança da taxa de administração. Pedidos improcedentes. Recurso provido.**

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos na presente ação revisional de contrato (fls. 251/257). Os embargos de declaração opostos pelo banco (fls. 260/265) foram rejeitados às fls. 266.

Apela o banco buscando reverter o resultado do julgamento. O recurso foi processado com as formalidades legais.

As contrarrazões foram ofertadas.

É o relatório.

O dispositivo da r. sentença foi assim redigido: “Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais propostos por Uanderson Vinicius Pereira da Silva em face de Itaú Unibanco S/A, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para condenar a requerida a devolver à autora, de forma simples, o valor concernente ao seguro por morte e invalidez permanente, no montante de R\$ 37,12 (trinta e sete reais e doze centavos), ao seguro por danos físicos no imóvel, no importe de R\$ 18,17 (dezoito reais e dezessete centavos), e à taxa de administração, na quantia de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), com correção monetária, desde a data do desembolso, pela Tabela Prática do E. TJSP, e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação. Em razão da sucumbência em maior parte, condeno a parte autora ao pagamento de custas e demais despesas processuais, bem como os honorários advocatícios da parte contrária que fixo em R\$ 1.500,00, ressalvada a gratuidade processual concedida. Oportunamente, arquivem-se os autos” (fls. 257).

Apela o banco às fls. 269/280. Não se conforma com a r. sentença, pois entende “inexistir ilegalidades contratuais, sendo obrigatório o seguro no instrumento assinado pelas partes, além da legalidade na

cobrança da tarifa de administração” (fls. 271).

Aduz que o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária, regido pelo instrumento contratual e pela lei 9.514/97, faz lei entre as partes, nos termos do Código Civil, em seus artigos 421 e 422, quando consagra a liberdade de contratar e o pacta sunt servanda” (fls. 271).

Aduz que “os Apelados escolheram a sua seguradora, conforme amplamente demonstrado pelo Banco Apelante nos autos de origem”. Frisa que “conforme documentação apresentada em sede de contestação, foi facultado aos Apelados a escolha da seguradora que atendesse às exigências legais, o que afasta, por si só, a “venda casada”, não havendo afronta ao disposto no art. 39, I do CDC” (fls. 272).

Destaca que o “seguro habitacional é uma exigência legal e obrigatória, presente no Sistema Financeiro da Habitação desde sua origem (art. 14 da Lei 4380/64). A Medida Provisória 2.197-43 revogou o aludido art. 14 da Lei 4380/64, porém, em seu art. 2º, manteve a obrigatoriedade do seguro. Posteriormente, o art. 79 da Lei 11.977/2009 corroborou a obrigatoriedade da contratação do seguro

habitacional. Além disso, no momento da formalização do contrato, foi dada aos Apelados a ciência dos valores e todas as coberturas e forma de cálculo” (fls. 273).

Assim, “embora o juiz a quo tenha reconhecido a prática venda casada ao incluir nos valores de prêmio de seguro a contratação de danos físicos ao imóvel (DFI) e seguro de morte e invalidez permanente (MIP), este entendimento deve ser afastado, uma vez que se faz obrigatória a inclusão de seguro no âmbito dos contratos firmados sobre o Sistema de Financeiro de Habitação” (fls. 275).

Também aponta a legalidade da tarifa de administração. Diz que, consoante entendimento consolidado do E. STJ, “a cobrança de tarifa é absolutamente legítima, desde que efetivamente contratada e não abusiva” (fls. 277).

Aduz que, “diferentemente do entendimento do Magistrado a quo, a Tarifa de Administração possui SIM autorização, possuindo previsão em norma regulamentar editada pelo Banco Central do Brasil - BACEN, notadamente no art. 1º, da Resolução nº 3.919/2010 e art. 14, II, da Resolução nº 4.676/2018, assim como no art. 19, IV, §2º, da Lei 9.514/1997” (fls. 278).

Acrescenta que “o CDC não veda a cobrança

de tarifa como a discutida na presente demanda, tampouco possui dentre suas disposições qualquer norma que respalde a pretensão do Apelado, posto que a cobrança da aludida tarifa não ofende o disposto nos art. 39, V, e 51, IV, do CDC” (fls. 279).

Os “ônus sucumbenciais devem recair sobre a parte que deu causa ao litígio, ou seja, a parte apelada, a real incumbida de assegurar o correto cumprimento de suas obrigações” (fls. 279).

Requer o provimento do recurso para o fim de que sejam julgados improcedentes os pedidos deduzidos na presente ação.

Pois bem.

O “Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação de Imóvel e outras Avenças” foi celebrado em 10/09/2020 (fls. 184/203).

Verifica-se que nos financiamentos habitacionais, há exigência da contratação de seguro pelo mutuário, consoante o artigo 14, da Lei n. 4.380/64. Embora obrigatória a aquisição dos seguros, a instituição financeira não pode impor a contratação de seguradora administrada por ela

própria ou por empresa pertencente ao seu grupo econômico.

Isso porque o diploma consumerista veda a venda casada no artigo 39, I, do CDC, vez que o consumidor não pode ser cerceado de sua liberdade de escolha.

Ocorre que a avença devidamente assinada pelo recorrente consigna expressamente que foi oferecida ao autor, em instrumento em separado, mais de uma opção de contratação dos seguros previstos no contrato, além da opção de escolher, a seu exclusivo critério, outra seguradora de sua preferência (fl. 188, cláusula 19 – item “i”). A fl. 225, a requerida junto “print” da tela sistêmica com opção de preenchimento da seguradora escolhida.

Portanto, a prova dos autos não indica que os autores tenham sido compelidos a contratar uma seguradora imposta pela instituição financeira.

Nessas circunstâncias, não se revela abusiva a cobrança de seguro, que deve ser mantida.

Nesse sentido:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO -  
Financiamento Imobiliário - Exclusão da capitalização de juros da Tabela Price em qualquer periodicidade determinada -  
**Contratação obrigatória do seguro habitacional, a teor do**

**artigo 14 da Lei nº 4.380/64 - Coeficiente de Equalização de Taxas (CET) – Incidência permitida a fim de impedir o descompasso decorrente de utilização de indexadores diferentes para atualização monetária das parcelas e do saldo devedor - Multa moratória permitida ante o afastamento da incidência do Código de Defesa do Consumidor - Escolha da seguradora facultada ao devedor, desde que a apólice apresente as coberturas exigidas pela legislação - Inexistência de prova de que à época da celebração do financiamento imobiliário havia oferta de seguros, por outras seguradoras, com prêmios em melhores condições do que aqueles ofertados pelo banco réu - Procedência em parte redimensionada - Sucumbência recíproca mantida - Recurso provido em parte” (Apelação n. 1005696-18.2015.8.26.0602, 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Correia Lima, j. em 10/05/2021, destaque inexistente no original).**

No tocante à tarifa de administração do contrato, importa dizer que não há vedação legal à sua cobrança.

Além disso, como referida cobrança constou expressamente no contrato (fl. 188, item 20, 'b'), não há que se falar em abusividade.

Nesse sentido:

“Apelação Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) Cédula de crédito imobiliário Ação revisional c.c. consignação em pagamento c.c. repetição de indébito Sentença de rejeição dos pedidos Irresignação improcedente. 1. Inépcia recursal Inocorrência. Razões recursais que, bem ou mal, contrariam o raciocínio contido na sentença, assim dando atendimento ao princípio da dialeticidade. 2. Cerceamento de defesa Objeção desacertada. Desnecessidade de produção de outras provas, bastando a documental encartada aos autos. 3. Capitalização de juros remuneratórios Possibilidade, nos termos do art. 5º da Lei 9.514/97. Hipótese em que o instrumento contratual contém cláusula expressa de capitalização. 4. Tabela Price Emprego lícito nas situações em que há legítima contratação da capitalização dos juros, como no caso dos autos. 5. Taxa de juros remuneratórios Hipótese em que a taxa contratada supera ligeiramente a taxa média de mercado. Cenário em que não se justifica a revisão da cláusula. Aplicação dos critérios estabelecidos no repetitivo de que é paradigma o REsp. 1.061.530 (Tema 24). 6. Tarifas de avaliação do imóvel financiado e de administração Licitude. Cobrança não vedada pelo ordenamento jurídico, mas, ao revés, expressamente autorizada no âmbito dos financiamentos

subordinados à disciplina do SFH (Regulamento anexo à Resolução CMN 3.932/2018). Negócio jurídico aqui em exame, muito mais ainda que os mútuos referentes ao SFH, submetendo-se ao postulado da liberdade contratual. 7. Atualização pelo IGP-M Art. 5º, §1º, da Lei 9.514/97 deixando a critério das partes o método de reajuste. Inexistência de abusividade na utilização do IGP-M como fator de atualização. Precedente. Afastaram as preliminares e negaram provimento à apelação.” (TJSP, Apel. 1012660-10.2017.8.26.0100, Rel. Ricardo Pessoa de Mello Belli, j. em 21/10/2019).

Diante disso, o apelo comporta amparo para julgar improcedentes os pedidos de afastamento de cobrança de seguro e taxa de administração.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso. Face o resultado do julgamento, a sucumbência passa a ser integral da parte autora, que responderão pelas custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em R\$ 2.500,00, com as observações da gratuidade concedida nos autos.

**LUIS CARLOS DE BARROS**  
**Relator**