



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000287405

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000774-60.2022.8.26.0319, da Comarca de Lençóis Paulista, em que é apelante/apelado HENRIQUE BUENO DAMASCENA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma V (Direito Privado 2) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso do autor e deram provimento ao recurso do réu, com redistribuição da sucumbência. V. U. Sustentou oralmente a Dra. Ana Francisca de Martino Carvalho, (OAB/MS 17.924).", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), MARCOS DE LIMA PORTA E RUI PORTO DIAS.

São Paulo, 25 de março de 2025.

INAH DE LEMOS E SILVA MACHADO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000774-60.2022.8.26.0319

Relatora: Inah de Lemos e Silva Machado

Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 – Turma V

Apelante/Apelado: Henrique Bueno Damascena Ribeiro

Apelado/Apelante: Itaú Unibanco S/A

Comarca: Lençóis Paulista - 1ª Vara

Juíza prolatora: Natasha Gabriella Azevedo Motta

Voto nº 2126

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. REVISÃO.

Ação com pedido de revisão de contrato. Sentença de parcial procedência condenando o réu a excluir os valores cobrados a título de taxa de administração. Insurgência das partes.

Princípio da dialeticidade. Conhecimento do recurso do autor, delimitação da insurgência em suas razões recursais.

Contrato de financiamento imobiliário enquadrado no Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Possibilidade de capitalização de juros conforme artigo 15-A, da Lei nº 4.380/64. Contudo, há previsão contratual do Sistema de Amortização Constante (SAC) que não implica capitalização.

Seguro. Contratação obrigatória de seguros por morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, consoante artigo 79, da Lei 11.977/09.

Taxa de administração cuja cobrança é regular nos termos da Resolução nº 4.676/18 do Banco Central do Brasil.

Apelo do réu acolhido para julgar improcedente o pedido, carreando ao autor a sucumbência.

RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO E PROVIDO O DO RÉU.

Vistos.

Cuida-se de ação com pedido de revisão de contrato de financiamento imobiliário, julgado parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 330/336, cujo relatório se adota, proferida nos seguintes termos: “Daí porque, ante o acima exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados para reconhecer a inexigibilidade da taxa de administração cobrada no contrato entabulado entre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

as partes (itens 6E e 20) e que deverão ser expurgadas das prestações mensais. Em consequência, condeno ITAÚ UNIBANCO S/A a restituir a HENRIQUE BUENO DAMASCENA RIBEIRO os valores indevidamente incluídos nas prestações mensais já pagas a título de "taxa de administração", atualizados monetariamente pelos índices constantes da Tabela Prática do Tribunal de Justiça a partir do desembolso, e de juros de mora contados da citação. Diante da sucumbência recíproca, condeno o autor a pagar aos advogados do réu honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa, observado o que dispõe o art. 98, § 3º, do CPC; e o réu a pagar ao advogado do requerente honorários de advogado que fixo em 10% do valor atualizado da condenação.”.

Inconformado, o autor recorreu (fls. 339/346) alegando inexistir cláusula dispondo sobre a incidência da taxa de juros e amortização da dívida, sendo utilizada a Tabela Price, com indevida capitalização mensal dos juros. Sustentou ser indevida a cobrança de seguro prestamista. Requereu o provimento do recurso para substituição da Tabela Price pelo método “Gauss” e afastamento da cobrança do seguro.

Ofertadas contrarrazões (fls. 371/380), o réu pleiteou pelo não conhecimento do recurso, as razões recursais seriam mera repetição e não trariam os fundamentos para reforma da sentença; não observado o princípio da dialeticidade. No mais, todas as condições do financiamento estariam previstas no contrato e o autor com elas concordou. Não há limite legal para a taxa de juros remuneratórios, bem como permitida a cobrança de seguro e taxa de administração. Pugnou pelo desprovimento do recurso.

O réu também interpôs apelação (fls. 350/368) arguindo indícios de litigância abusiva, as petições seriam padronizadas e com idênticos argumentos, sendo as ações sempre distribuídas pelo mesmo grupo de advogados. No mais, a cobrança da taxa de administração tem previsão contratual, sendo legítimo o pagamento, pois permitido legalmente, conforme artigo 15-A, §1º, da Lei nº 4.380/64. Requereu o provimento do recurso para reforma integral da

sentença.

Contrarrazões pelo autor a fls. 384/389 defendendo inexistir previsão expressa da capitalização dos juros. Pugnou pelo desprovimento do recurso.

Recursos tempestivos e regularmente processados. Preparado o recurso do réu (fls. 369/370) e sem preparo o do autor em razão da gratuidade concedida.

É o relatório.

Inicialmente afastado o pretendido não conhecimento do recurso do autor. O apelante delimitou as razões de sua insurgência, quais sejam: a capitalização dos juros, a forma de amortização do saldo devedor e a cobrança de seguro prestamista. Ademais, inexistente qualquer prejuízo ao exercício do direito de defesa pelo réu.

Cuida-se de ação com pedido de revisão de contrato de financiamento de imóvel sob alegação de capitalização dos juros e abusividade na cobrança de seguro e de taxa de administração.

Nos termos dos artigos 15-A e 15-B, da Lei nº 4.380/64, incluídos pela Lei 11.977/09: “É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.; Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes”.

A planilha de cálculos juntada pelo autor a fls. 66/108 utilizou parâmetros não previstos contratualmente. Conforme letra E, do item 5, do

quadro resumo (fls. 46), foi estipulado para fins de amortização o SAC (sistema de amortização constante) e não a Tabela Price. O autor escolheu a instituição financeira com a qual firmou o contrato e a cláusula 18.2 informa como se dá a amortização do saldo devedor e, dado o sistema escolhido, não configurada a capitalização dos juros.

De igual forma, não vinga a alegação do autor de indevida cobrança do seguro por morte e invalidez permanente (MIP) e de danos físicos ao imóvel (DFI). O contrato está enquadrado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (quadro resumo, item 11 – fls. 46). Nesta hipótese, a contratação do seguro é obrigatória, consoante disposto no artigo 79, da Lei 11.977/09.

No mais, respeitado o entendimento da magistrada sentenciante, não há irregularidade na cobrança de taxa de administração, expressamente prevista em contrato (quadro resumo, item 6, letra E – fls. 46), não sendo abusivo o valor, fixo e sobre o qual não incidem os juros da operação.

Além disso, observado o limite estabelecido pela Resolução nº 4.676/18, do Banco Central do Brasil: “Art. 14. As operações no âmbito do SFH as seguintes tarifas pela prestação de serviços especiais a pessoas naturais: II - tarifa **mensal** de administração do contrato, limitada a R\$25,00 (vinte e cinco reais).”.

Neste mesmo sentido:

“AÇÃO REVISIONAL – Contrato de financiamento imobiliário – Sentença de improcedência – Apelo dos autores – PRELIMINAR AVENTADA EM CONTRARRAZÕES – Pretensão de não conhecimento do apelo por violação ao princípio da dialeticidade formulado pelo Banco réu em contrarrazões – Descabimento – A apelação do demandante expõe a pretensão de reforma da sentença apresentando seus fundamentos – MÉRITO – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – Aplicabilidade que, todavia, não implica acolhimento das teses defendidas pelo demandante – JUROS – Inexistência de

parâmetros necessários à segura aferição de exacerbação da taxa média – Alegação de ilegalidade na capitalização mensal de juros – Inocorrência – Contrato celebrado na vigência da Lei nº 11.977/2009, que incluiu o artigo 15-A, na Lei nº 4.380/1964, e permitiu, de maneira expressa, a capitalização de juros nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) – Inaplicabilidade, na hipótese, da tese firmada no REsp nº 1.070.297/PR – Sistema de Amortização Constante (SAC) que não implica capitalização de juros – ENCARGOS DA MORA – Possibilidade de incidência de juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% ao mês, em caso de inadimplência – Regularidade contratual – TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO – Cobrança autorizada pela Resolução nº 4.676/18, observado o limite mensal máximo de R\$ 25,00 – Previsão contratual expressa quanto à cobrança da taxa – SEGUROS de proteção contra morte, invalidez permanente e danos físicos ao imóvel – Contratação obrigatória, nos termos do artigo 79, da Lei nº 11.977/09 – Venda casada inexistente – Precedentes deste E. Tribunal – Abusividades não configuradas – Ademais, efeitos econômicos da pandemia que não atingiram apenas os autores, de modo que não há desequilíbrio que justifique a pretendida intervenção judicial no contrato – Sentença mantida, com majoração dos honorários advocatícios para 15% do valor da causa, observada a isenção e suspensão decorrentes da gratuidade – PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO NÃO PROVIDO.”.

(TJSP; Apelação Cível 1002601-12.2021.8.26.0006; Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024).

Portanto, acolhe-se o recurso do réu e nega-se provimento ao recurso do autor.

Por fim, quanto à alegada litigância predatória, foi adotada pela magistrada de origem a providência necessária à apuração, consoante se vê da certidão de fls. 286; sendo rejeitada conforme decisão de fls. 313/314.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Eventual comunicação de conduta inadequada dos patronos poderá ser feita ao órgão de classe por iniciativa do réu.

Pelo exposto, **NEGO provimento ao recurso do autor e DOU provimento ao recurso do recurso do réu**, nos termos da fundamentação supra. Reformada a sentença, redistribuo a sucumbência, ora carreada integralmente ao autor que, além das custas e despesas processuais, arcará com honorários advocatícios fixados em 11% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Para fins de prequestionamento, consideram-se incluídas no acórdão todas as matérias suscitadas pelas partes, objeto do presente recurso.

Inah de Lemos e Silva Machado
Relatora