



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000298903

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033935-27.2022.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ITAÚ UNIBANCO S/A, são apelados ROSANA OLIVEIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e ALEXANDRE ROBERTO DOS SANTOS.

ACORDAM, em Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma III (Direito Privado 2) 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), PEDRO FERRONATO E MARA TRIPPO KIMURA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PAULO GUILHERME AMARAL TOLEDO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1033935-27.2022.8.26.0007

Apelante: Itaú Unibanco S/A

Apelados: Rosana Oliveira Santos e Alexandre Roberto dos Santos

Comarca: São Paulo

Voto nº 2.306

**DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO
CONTRATUAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO CONTRATUAL.**

I. CASO EM EXAME: Ação revisional de contrato em que se declarou a inexigibilidade da taxa de administração cobrada, condenando o banco réu a restituir os valores pagos a esse título. Apela a parte ré defendendo a legalidade da cobrança.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: (i) Análise da legalidade da cobrança da tarifa intitulada "Tarifa de Administração do Contrato", prevista no contrato de financiamento imobiliário.

III. RAZÕES DE DECIDIR. (i) A tarifa de administração é prevista no art. 14, II da Resolução BACEN nº 4.676/2018, não excedendo o limite de R\$ 25,00 mensais. Precedentes do STJ e TJSP. Legalidade da cobrança da tarifa de administração reconhecida.

IV. DISPOSITIVO: Dá-se provimento ao recurso.

Trata-se de ação revisional de contrato julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 335/344, de relatório adotado, a qual declarou a inexigibilidade da taxa de administração cobrada no contrato entabulado entre as partes (itens 6E e 20) e que deverão ser expurgadas das prestações mensais e, por consequência, condenou o banco réu a restituir aos Autores os valores indevidamente incluídos nas prestações mensais já pagas a título de "taxa de administração".

Apela o Banco réu alegando, em síntese, ser lícita a cobrança da taxa de administração mensal, de modo que é incabível a restituição dos valores cobrados.

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 352/353 e 465/466). Contrarrazões apresentadas (fls. 361/369).

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia na legalidade da cobrança da tarifa intitulada “Tarifa de Administração do Contrato”, no valor de R\$ 25,00, prevista na cláusula 6, alínea “E” do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças celebrado entre as partes (fl. 46)

A tarifa de administração é expressamente prevista no art. 14, II da Resolução BACEN nº 4.676/2018, que disciplina os contratos que utilizam recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), e não foi estabelecida em patamar superior ao limite de R\$ 25,00 mensais previsto na norma¹.

Anote-se, como destacado, que a cobrança e seu valor estavam estabelecidos expressamente no contrato, não havendo falha no dever de prestar informações adequadas, claras e ostensivas ao consumidor (Art. 6º, CDC).

Ora, referida tarifa, que não se confunde com a tarifa de cadastro, tem a finalidade de ressarcir custos administrativos decorrentes da própria relação contratual, a qual é de trato sucessivo e, assim, correta a cobrança mensal.

Nesse sentido:

Apelação Ação de revisão de saldo devedor de contrato de financiamento imobiliário - Ação julgada improcedente Insurgência recursal no tocante ao sistema de amortização da dívida (sistema SAC) bem como à cobrança mensal de tarifa de administração do contrato - Inexistência de irregularidades ou abusividades mesmo à luz do Código De Defesa do Consumidor Sentença de improcedência mantida Recurso desprovido, com majoração da verba honorária de sucumbência. (TJSP; Apelação Cível 1005614-34.2021.8.26.0001; Relator (a): Irineu Fava; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2021; Data de Registro: 01/10/2021)

¹ Art. 14. As operações no âmbito do SFH podem incluir 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).

SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. Ação revisional do contrato. 1. Cobrança de taxa de administração mensal. Possibilidade. Taxa prevista contratualmente e que integra a remuneração do mutuante, juntamente com os juros remuneratórios. 2. Cobrança dos prêmios do seguro. Legalidade. Ação improcedente. Recurso provido para esse fim. (TJSP - 11ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 0002549-05.2013.8.26.0300 - Des. GILBERTO DOS SANTOS j. 23.8.2018).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRA ACÓRDÃO QUE DEU PROVIMENTO EM PARTE A RECURSO DE APELAÇÃO. Omissão Ocorrência. Tarifas de avaliação do bem e administração do contrato. Tarifas válidas, que tinham a finalidade de remunerar serviços efetivamente prestados. Precedentes jurisprudenciais. Embargos parcialmente acolhidos para suprir a omissão, sem modificação do julgado. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1002127-88.2014.8.26.0587; Relator (a): Régis Rodrigues Bonvicino; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 08/09/2021).

E ainda:

APELAÇÕES CÍVEIS. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. Ação de revisão contratual. Parcial procedência para afastar a cobrança das tarifas de administração mensal do contrato e de avaliação jurídica do imóvel. Irresignação das partes. RECURSO DO AUTOR (...) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. Previsão expressa no contrato. Cobrança autorizada pela Resolução 3.932/2010 do BACEN. Abusividade não configurada. Condenação afastada. TARIFA DE AVALIAÇÃO JURÍDICA DO BEM. Cobrança permitida desde que comprovadas as prestações dos serviços e ausente onerosidade excessiva. Tese fixada pelo STJ para fins do art. 1040 do CPC (Resp 1578553/SP). Caso concreto. Avaliação jurídica do bem. Em que pese o valor não seja abusivo, inexistente documento hábil a lastrear a cobrança do encargo. Abusividade bem reconhecida. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1013705-73.2021.8.26.0564; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2022; Data de Registro: 12/07/2022).

Nesse mesmo sentido:

CONTRATO – Serviços bancários – Financiamento imobiliário – Alegação de juros excessivos – Inocorrência – Súmula 382 do STJ - A

taxa média de mercado não se constitui em limite que deva ser observado pelas instituições financeiras – Abusividade dos juros não demonstrada – Capitalização dos juros – Legalidade – Inteligência das Súmulas 596 do STF e 539 e 541, ambas do STJ - Exigência da tarifa de administração - Admissibilidade - Cobrança lícita (REsp. n.º 1251331 e REsp. n.º 1255573) – Cobrança do seguro prestamista – Venda casada não configurada - Termo de adesão pactuado e assinado em instrumento autônomo -- Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001055-50.2023.8.26.0070; Relator (a): Pedro Ferronato; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma III (Direito Privado 2); Foro de Batatais - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)

BANCÁRIO. REVISIONAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. Sentença de parcial procedência. Irresignação do demandado. TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO. Alegação de legalidade na cobrança. Acolhimento. Cobrança permitida, nos termos do art. 14, II da Resolução BACEN n.º 4.676/2018. Precedentes jurisprudenciais. Sentença reformada. Apelação provida. (TJSP; Apelação Cível 1000991-50.2023.8.26.0099; Relator (a): José Paulo Camargo Magano; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma II (Direito Privado 2); Foro de Bragança Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)

O E. Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Repetitivo (REsp. n.º 1251331 e REsp. n.º 1255573), aliás, apreciou o tema relativo à cobrança de tarifas bancárias e, a partir das teses fixadas, verifica-se a regularidade da exigência, eis que inegável a administração do ajuste ao longo dos vários anos de duração da avença, há previsão normativa e o valor não se mostra abusivo ou excessivamente oneroso.

Portanto, em que pese o decidido na sentença recorrida, não houve qualquer irregularidade em tal ajuste ou nas cobranças realizadas e o recurso comporta provimento para que seja mantida a cobrança da tarifa de administração e, por consequência, julgada improcedente a demanda.

Quanto à sucumbência, por conta do provimento do recurso, é o caso de se redistribuir os encargos, arcando a parte apelada com o pagamento da totalidade das custas e das despesas processuais e dos honorários advocatícios da parte contrária, fixados em 13% sobre o valor da causa, respeitada a gratuidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional, observado posicionamento do C. STJ segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Posto isso, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

PAULO GUILHERME AMARAL TOLEDO

Relator