



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
12ª Câmara de Direito Privado

**Registro: 2025.0000355844**

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001235-86.2022.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FERNANDO ROCHA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA) e TAMARA LEAL DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 10 de abril de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
12ª Câmara de Direito Privado

**Voto nº 40.275**

**Apelação Cível nº 1001235-86.2022.8.26.0010**

Comarca de São Paulo – Foro Regional de Ipiranga / 3ª Vara Cível

Juiz(a): Carlos Antonio da Costa

Apelante(s): Fernando Rocha Ribeiro e Outro

Apelado(a)(s): Banco Itaú Unibanco S/A

**REVISIONAL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS.**

**PRELIMINAR DO RÉU.**

**ALEGAÇÃO DE QUE O RECURSO INTERPOSTO PELOS AUTORES, NÃO ATACA A R. SENTENÇA. NÃO ACOLHIMENTO.**

Ao contrário do que o réu sustenta, o recurso de apelação ataca a r. sentença proferida, uma vez que discute todas as matérias lá lançadas. Preliminar rejeitada.

**DEMAIS ALEGAÇÕES**

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.**

A taxa de administração prevista no contrato é devida no interesse da manutenção do Sistema Financeiro da Habitação, e não pode ser restituída. Ela se justifica pela própria prestação de serviços de administração do contrato durante todo o prazo de duração deste. É contraprestação às despesas de administração e gerenciamento do contrato, foi prevista expressamente e não se revela abusiva (R\$25,00), *ictu oculi*.

**SEGURO.**

Não há evidência de que houve venda casada, ou da possibilidade de contratação de seguro em melhores condições do que a ofertada pelo réu.

**REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO. NÃO CONFIGURAÇÃO. FALTA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTOS INDEVIDOS.**

Os autores não demonstraram nos autos a existência de qualquer pagamento indevido, para que se possa falar em repetição do indébito em dobro.

**PRELIMINAR DO RÉU EM CONTRARRAZÕES REJEITADA. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.**



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
12ª Câmara de Direito Privado

Vistos,

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença, prolatada às fls. 407/411, que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial dessa ação revisional que os autores FERNANDO ROCHA RIBEIRO E OUTRO movem em face do réu BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A.

Os autores apelam às fls. 414/417. Alegam, em suma, que: (a) a cobrança de taxa de administração é abusiva, pois somente poderia ser cobrada uma única vez; (b) a cobrança do seguro não respeitou as determinações legais, tendo ocorrido venda casada; (c) todo o valor cobrado indevidamente deve ser restituído em dobro; e (d) incide o disposto no CDC.

O réu ofertou contrarrazões (fls. 430/446).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

2. Decide-se.

De início, anota-se que, em que pese o expresse requerimento de julgamento presencial por parte do réu, é possível o julgamento virtual deste recurso, uma vez que o resultado do julgamento não acarreta qualquer prejuízo a ele (réu).

**Preliminar do réu**

***Falta de dialeticidade do recurso de apelação***



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
12ª Câmara de Direito Privado

Ao contrário do alegado pelo réu em suas contrarrazões, o recurso ataca a r. sentença, uma vez que discute todas as matérias lá lançadas.

**Razões recursais**

**Taxa de Administração**

A taxa de administração prevista no contrato é devida no interesse da manutenção do Sistema Financeiro da Habitação, e não pode ser restituída. Ela se justifica pela própria prestação de serviços de administração do contrato durante todo o prazo de duração deste. É contraprestação às despesas de administração e gerenciamento do contrato, foi prevista expressamente (cláusula 6. E) e não se revela abusiva.

Prevendo Resolução do BNH (Banco Nacional de Habitação) a taxa de administração, os mutuários não têm a faculdade de questionar e discutir com o agente financeiro o conteúdo do contrato já clausulado previamente.

O procedimento previsto na Lei nº 9.514/97 não afronta normas constitucionais. Nesse sentido: RE nº 513546, Rel. Min. EROS GRAU, j. em 24/06/2008); REsp nº 1147713/PB, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. em 23/11/2010; TJSP, Ap nº 4011595-23.2013.8.26.0405, Rel. Des. AZUMA NISHI, j. em 11/08/2015.

**Seguro**

A Súmula 473, do STJ, preconiza que: “O mutuário do SFH não pode ser compelido a contratar o seguro habitacional obrigatório com a instituição financeira mutuante ou com a seguradora por ela indicada”.

Assim, a instituição financeira pode exigir a contratação de seguro habitacional, sendo que a aludida Súmula do E. STJ apenas obsta a imposição de venda casada.

Os autores não demonstram a possibilidade de contratação de seguro em melhores condições do que aquela oferecida pelo réu.



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

Assim, não se vislumbra no caso qualquer abusividade cometida pela instituição financeira no tocante à contratação de seguro habitacional.

Ademais, foi concedida a oportunidade de os autores escolherem a seguradora de sua preferência:

Permanente, e tem ciência de que caso não sejam verdadeiras, ou sejam omissas ou incompletas, perderá o direito à indenização securitária; j) O Comprador declara que lhe foi oferecida, em instrumento apartado, mais de uma opção de contratação dos seguros previstos nesta cláusula, além da opção de o Comprador escolher, a seu exclusivo critério, outra seguradora de sua preferência; e j) O Comprador tem direito de ter acesso, previamente à contratação, às condições gerais dos seguros contratados.

Portanto, correta a r. sentença que julgou improcedente o pedido formulado na inicial.

Não há que se falar em restituição em dobro de valores, pois não houve qualquer comprovação de pagamentos indevidos nos autos. Os valores descontados foram pactuados pelos autores, portanto, são lícitos.

3. Em face do exposto, rejeita-se a preliminar do réu em contrarrazões e nega-se provimento ao recurso dos autores, mantendo-se a r. sentença de improcedência do pedido. Em decorrência do disposto no artigo 85, § 11º do CPC, a condenação dos autores em honorários advocatícios arbitrada pelo Douto Juízo “a quo” deve ser majorada em mais 5%, ressalvada a gratuidade.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.