



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383752

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038211-37.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante LEA SOARES DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso para anular a r. sentença de extinção e, julgar parcialmente procedente a demanda. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E FERNÃO BORBA FRANCO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO N. 1038211-37.2023.8.26.0405 COMARCA DE OSASCO

PARTE APELANTE: LEA SOARES DE CASTRO

PARTE APELADA: BANCO BRADESCO S/A

VOTO N. 25.253

APELAÇÃO – Ação revisional de contrato de financiamento imobiliário – Sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito com fulcro no art. 485, inciso III, do CPC (“abandono de causa”) – Recurso da parte autora.

DA SENTENÇA TERMINATIVA FUNDAMENTADA NO ABANDONO DA CAUSA PELA AUTORA – Caracterização do abandono de causa que exige a desídia do polo ativo em promover atos e diligências indispensáveis ao prosseguimento e ulterior julgamento do mérito da demanda – Inocorrência in casu – Parte autora que deixou, quando muito, de exercer meras faculdades processuais – Não apresentação de réplica ou mesmo ausência de indicação de meios probatórios não obstam o prosseguimento do processo até final julgamento do mérito – Processo começa por iniciativa da parte, mas se desenvolve por impulso oficial até solução definitiva da controvérsia – Abandono por parte da autora não caracterizado – Doutrina – Entendimento consolidado no STJ – Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça – Outrossim, a extinção do processo por abandono de causa foi proclamada de ofício, isto é, independentemente de requerimento formulado pela parte requerida nesse sentido, em flagrante afronta ao disposto no artigo 485, §6º, do CPC, o que corrobora ainda mais a conclusão pelo descabimento da extinção anômala em comento – Sentença anulada – Aplicação da teoria da causa madura – Incidência do art. 1.013, §3º, III, do CPC e do REsp n. 1.215.368/ES do Superior Tribunal de Justiça – Possibilidade de apreciação dos pedidos autorais.

DO PEDIDO DE REDUÇÃO DAS PARCELAS DO MÚTUO EM RAZÃO DA DIMINUIÇÃO SUPERVENIENTE DOS RENDIMENTOS MENSIS DA AUTORA – Descabimento – Postulante que se limita a asseverar que sofreu “brusca e inesperada redução da renda” – Autora que nem sequer informa a causa que culminou na queda de seu rendimento – Juntada de “contracheques” relativos aos meses de agosto, setembro e outubro de 2023 que, por si só, não comprova o aludido decréscimo na renda mensal – Nada impede que a parte autora receba valores de fontes diversas – No mais, mesmo que restasse

minimamente comprovada a redução da renda mensal (e sua respectiva causa), tal fator não traduz motivo suficiente ao acolhimento do pleito revisional – Vedação expressa na legislação de regência – Inteligência do artigo 11, §1º, da Lei 8.692/93 – Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça – PEDIDO IMPROCEDENTE.

DA TARIFA DE AVALIAÇÃO DE BEM – Possibilidade de sua incidência, salvo na hipótese de não contraprestação ou onerosidade excessiva – Tese fixada no REsp n. 1.578.553/SP – Comprovação da realização do serviço mediante juntada de laudo, elaborado por empresa especializada, contendo fotografias e pormenorização das particularidades do imóvel – Legalidade da cobrança – PRETENSÃO AUTORAL NÃO ACOLHIDA.

DA TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL DO CONTRATO – Em que pese a possibilidade de sua previsão (art. 14 da Resolução BACEN n. 4.676/2018), sua incidência deve estar vinculada à efetiva prestação do serviço, o que não se demonstrou – Precedentes desta Corte Bandeirante – Abusividade reconhecida – Afastamento da cobrança do encargo e determinação de devolução simples dos valores indevidamente cobrados a esse título – PLEITO ACOLHIDO.

DA CONCLUSÃO – RECURSO PROVIDO PARA ANULAR A R. SENTENÇA E, COM FULCRO NO ART. 1.013, §3º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, JULGAR PARCIALMENTE PROCEDENTE A DEMANDA.

Trata-se de ação revisional de contrato de financiamento imobiliário ajuizada por **LEA SOARES DE CASTRO** em face de **BANCO BRADESCO S/A**, por meio da qual pretende a redução das parcelas do mútuo a valor compatível com a renda mensal por ela auferida, bem como a declaração de nulidade da tarifa de avaliação de bem e da taxa de administração previstas no contrato com a consequente repetição simples do indébito.

O douto Juízo *a quo*, às fls. 313, extinguiu o processo sem enfrentamento do mérito com fundamento no artigo 485, incisos III, do CPC, nos seguintes termos:

“Vistos.

A presente ação encontra-se paralisada há mais de trinta dias em virtude da inércia da parte autora.

Intimada a requerente a dar andamento no feito, esta permaneceu em silêncio, embora cientificada pelos ar (310), das consequências que o seu silêncio acarretaria.

O feito não poderá ficar a disposição da parte indefinidamente.

Assim sendo, DEIXO DE RESOLVER O MÉRITO DA PRESENTE AÇÃO em que são partes aquelas anteriormente nominadas, nos termos do artigo 485, inciso III, do Código de Processo Civil.

Arquivem-se os autos oportunamente, observadas as formalidades legais.

P.R.I.”

Inconformada, apela a autora às fls. 316/323 para pugnar pela anulação do r. *decisum*, com a determinação de retorno dos autos à origem para que seja dado regular prosseguimento ao feito e, ao final, julgado o mérito da demanda.

Contrarrazões às fls. 328/338 sem arguição de matérias preliminares.

As partes não manifestaram oposição ao julgamento virtual do feito.

É o relatório.

1. DA SENTENÇA TERMINATIVA FUNDAMENTADA NO ABANDONO DA CAUSA PELA AUTORA

Consoante relatado, o douto Juízo *a quo* extinguiu o presente processo, sem apreciação do mérito, com fundamento na ocorrência de “abandono processual” perpetrado pela autora.

Entretanto, com o devido respeito ao entendimento da ilustre julgadora monocrática, a análise detida dos atos processuais e eventos que antecederam a prolação do decreto terminativo não permite a subsunção do presente caso à hipótese insculpida no artigo 485, inciso III, do CPC.

Afinal, a caracterização do aludido abandono processual demanda a desídia do polo ativo em promover atos e diligências indispensáveis ao prosseguimento e ulterior julgamento do mérito da demanda, o que, conforme será a seguir demonstrado, não se verifica *in casu*.

Pois bem.

A parte autora ajuizou a presente ação revisional em face da casa bancária requerida, a qual, após ter sido devidamente citada, ofertou, às fls. 156/192, contestação acompanhada da documentação que entendeu ser pertinente à sua defesa (fls. 193/271).

Ato contínuo, a ínclita magistrada de origem oportunizou à demandante a apresentação de réplica, nos termos dos artigos 350 e 351 do CPC (fls. 272). Contudo, o prazo fixado para tanto transcorreu *in albis* sem que a parte autora se manifestasse sobre o teor da peça contestatória (fls. 275).

O douto Juízo primitivo, então, determinou que as partes se manifestassem sobre as provas que eventualmente pretendessem produzir (fls. 276). Em resposta, o polo requerido informou “*não possuir mais provas a serem produzidas*” (fls. 279). A postulante, por sua vez, nada disse (fls. 280).

Em seguida, às fls. 288/296, a instituição financeira coligiu aos autos laudo de avaliação de imóvel, em relação ao qual a nobre juíza de Primeiro grau determinou que fosse dada ciência à parte autora (fls. 297), que, por sua vez, optou por não se manifestar a respeito de tal documento (fls. 300).

Foi então que o douto Juízo *a quo* proferiu o seguinte despacho:

“Vistos.

Manifeste-se o autor em cinco dias em termos de prosseguimento do feito.

No silêncio, expeça-se carta para andamento em cinco dias, sob pena de extinção e arquivamento do processo.

P. E Int.”

Novamente, não houve pronunciamento da requerente nos autos, de modo que, aos 17.10.2024, a autora LEA SOARES DE CASTRO foi intimada, por meio postal, do teor do despacho acima reproduzido (aviso de recebimento juntado ao feito em 23.10.2024 – fls. 310).

Transcorrido *in albis* o prazo de cinco dias acima referido, sobreveio, então, a r. sentença de fls. 313, objeto do presente apelo.

Feitas essas considerações, de fato, é inegável que a postulante optou pelo silêncio processual em diversas oportunidades em que poderia – se assim desejasse – ter se manifestado, especialmente no que toca à oferta de réplica e à indicação de eventual prova cuja produção fosse por ela almejada.

Contudo, a sucessão de eventos processuais acima elencados igualmente revela que, em nenhum desses momentos a parte autora deixou de praticar ato ou diligência indispensável ao prosseguimento do processo até final julgamento meritório.

Em termos mais práticos, é dizer: mesmo sem a manifestação da demandante nas oportunidades acima narradas, nada obstaria que o douto Juízo *a quo* prosseguisse com o regular andamento do feito – inclusive, se assim entendesse pertinente, determinando a produção de determinadas provas ou diligências necessárias à formação de seu convencimento – e, ao final, julgasse o mérito da ação.

Tal conclusão decorre, em última análise, da constatação de que, no caso vertente, a autora, quando muito, deixou de exercer meras faculdades processuais, inaptas, portanto, à interrupção do curso natural do processo.

Decerto, a não apresentação de réplica ou mesmo a ausência de indicação de meios probatórios não obstam o prosseguimento do processo. Na realidade, a inércia, nesses casos, apenas ensejará consequências potencialmente desfavoráveis à própria parte que assim agiu (e.g., impossibilidade de demonstrar ao juízo equívocos e incorreções veiculados na contestação ou mesmo o insucesso na comprovação da ocorrência de determinado fato importante ao julgamento da lide).

Em resumo, é cediço que o processo começa por iniciativa da parte e se desenvolve por impulso oficial até o julgamento final da relação jurídica controvertida, porém é inegável que, por vezes, o feito não tem como prosseguir senão mediante a prática de determinado ato pela parte autora, de modo que, em tais casos, a inércia prolongada do polo ativo pode, sim, conduzir à situação de “abandono processual”. Todavia, não foi, como visto, o que ocorreu no presente caso.

Sobre o tema, o atual Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luiz Fux, em seu *Curso de Direito Processual Civil*, explica, de forma bastante didática, a dinâmica a que ora se alude:

“4.1.3 Abandono do autor

O abandono da causa indica um desinteresse por parte do autor e deve ser aferido mediante a intimação pessoal da própria parte, uma vez que a inércia pode ser exatamente do profissional eleito para o patrocínio. Destarte, é preciso que o ato que se espera do autor praticar seja indispensável à continuação do processo, uma vez que, se assim não o for, é lícito ao

juiz prosseguir e julgar, penalizando, inclusive, o demandante, pela sua inércia em não colaborar devidamente com o esclarecimento da verdade. Assim é que, se o autor deixa de produzir determinada prova requerida, v.g., a perícia, não implementando o pagamento dos honorários, o juiz não deve extinguir o processo mas, antes, apreciar o pedido sem a prova, infligindo ao suplicante o ônus pela não produção daquele elemento de convicção.

Diversamente, se o autor, v.g., em ação de consignação, pede guia para depositar e não o faz, o processo deve extinguir-se, porquanto esse ato é indispensável à continuação do processo.

Em razão do notório interesse que o réu tem em ver a definição do litígio, impõe-se ouvi-lo anteriormente à extinção sem mérito, uma vez que é possível ao mesmo impedir essa forma anômala de terminação do feito cumprindo aquilo que competia ao autor fazer. Assim, v.g., determinando o juiz a apresentação de estatuto social e não atendida a determinação pelo autor, é lícito ao réu oferecer o documento, evitando a resolução sem mérito, o que não lhe interessa. Ressoa evidente que a oitiva do réu somente se impõe quando o processo está apto ao julgamento. Por essa razão, se o autor abandonou o processo ainda no nascedouro, é lícito ao juiz declará-lo extinto, ex officio, v.g., ocorre quando o autor não promove a citação do demandado apesar de instado a fazê-lo pelo juiz”¹ (sem ênfase no original).

¹ FUX, Luiz. *Curso de direito processual civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 368.

Em semelhante orientação, eis as lições do eminente Zulmar Duarte sobre a temática em apreço:

“Nas situações em que a inércia das partes não prejudique a possibilidade de apreciação do mérito, deve o juiz dar preponderância ao seu exame, resolvendo o processo com resolução de mérito (arts. 4º, 6º, 139, IX, 317, 321, 352, 488, 932, parágrafo único, 938, § 1º, 1.007, 1.013, 1.029, § 3º, 1.032 e 1.033). Por exemplo, o autor que não promoveu o recolhimento de custas para a ouvida de uma testemunha, prejudicando a realização dessa prova, não impossibilita o juiz de analisar a pretensão, inclusive com a aplicação da regra do ônus da prova. A inatividade das partes só deverá ser utilizada para pôr fim ao processo sem exame de mérito quando a omissão delas for absolutamente incontornável, obstaculizando, por si só, o exame do mérito”² (sem destaque no original).

Na mesma linha, colaciona-se o entendimento já consolidado no Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. EXTINÇÃO DO PROCESSO. ABANDONO DA CAUSA NÃO CONFIGURADO. DECISÃO MANTIDA. 1. Inexiste

² DUARTE, Zulmar. In: *Manual de processo civil / Fernando da Fonseca Gajardoni ... [et al.]*. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025, p. 587.

afronta aos arts. 1.022 e 1.025 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. 2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 3. "O abandono da causa pressupõe a desídia do demandante, que deixa de praticar ou cumprir diligências indispensáveis ao andamento do processo por prazo superior a 30 dias, sendo necessária, nos termos do art. 485, § 1º, do CPC, a intimação pessoal da parte para suprir a falta" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.112.363/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 22/11/2023). 4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp n. 2.563.264/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024) – g.n.

Outrossim, não destoam de tal posicionamento inúmeros acórdãos prolatados por Câmaras de Direito Privado componentes deste Egrégio Tribunal de Justiça:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO POR ABANDONO. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. I. Caso em exame: 1. Trata-se de apelação interposta contra a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no artigo

485, inciso III, do CPC. 2. Os autores alegam que não houve abandono do processo, que não foram intimados pessoalmente para dar andamento ao feito, além de não haver requerimento do réu para a extinção. II. Questão em discussão: 3. A questão em discussão consiste em saber se a extinção do processo por abandono é válida na ausência de requerimento do réu nesse sentido. III. Razões de decidir 4. A extinção do feito por abandono foi precipitada, pois é imprescindível a existência de manifestação do réu para tal medida, conforme o art. 485, § 6º, do CPC e a Súmula 240 do STJ, o que não houve. 5. **A apresentação de réplica à contestação é um ônus dos autores, e sua inércia não justifica a extinção do processo, que deveria prosseguir por impulso oficial.** 6. **A extinção do feito deve ser revogada, pois não havia impedimentos para o prosseguimento da demanda.** IV. Dispositivo e tese: 7. **Apelação provida para anular a sentença e devolver os autos ao juízo a quo para regular tramitação.** 8. **Tese de julgamento: "1. A extinção do processo por abandono depende de requerimento do réu. 2. A inércia dos autores em apresentar réplica à contestação não justifica a extinção do feito"** (TJSP; Apelação Cível 1001672-36.2022.8.26.0299; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jandira - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/12/2024; Data de Registro: 02/12/2024) – g.n.

*“APELAÇÃO – Plano de Saúde - Ação de Obrigação de Fazer – Pretensão de compelir a operadora de saúde ré a custear o tratamento emergencial postulado em período de carência contratual, além de condená-la ao pagamento de reparação por danos morais pela recusa indevida - Sentença de parcial procedência – **Inconformismo da ré, suscitando, preliminarmente, que o feito deve ser extinto em razão do abandono da causa pelo autor, consubstanciado na falta de apresentação de réplica e especificação de provas.** Afirma, também, que a sentença deve ser anulada por falta de fundamentação adequada e enfrentamento de todas as teses suscitadas na defesa. Aduz que teve seu direito de defesa cerceado com o julgamento antecipado da lide. No mérito, sustenta que a recusa no custeio do tratamento médico "sub judice" é legal, uma vez que o plano de saúde contratado pelo autor se encontrava em período de cobertura parcial temporária para doença preexistente, conforme expressamente previsto no contrato entabulado entre as partes. Postula, ainda, pelo afastamento da condenação por danos morais. Subsidiariamente, requer a redução do quantum indenizatório – **Preliminares rejeitadas - Perda do prazo para a prática de um ato facultativo, como é a réplica à contestação e a especificação de provas, que não caracteriza abandono da causa** - Acervo documental coligido aos autos que comprova a condição de grave risco de vida e/ou à saúde da autora em razão da enfermidade que a acometia na ocasião dos fatos,*

tornando imprescindível a internação e intervenção cirúrgica, sendo abusiva e ilegal a recusa da empresa ré em autorizar o tratamento médico - Ainda que se reconheça que a admissão de contratante que já ostenta determinada moléstia implique certo prazo mínimo de contratação para aquisição do direito de plena fruição do plano de saúde, é certo que tal disposição contratual deve ser interpretada estritamente, excluindo apenas aqueles tratamentos ou exames que estariam ligados diretamente à doença preexistente que ensejou a "cobertura parcial temporária", sem, contudo, privar o autor de cobertura mínima para assegurar sua incolumidade física – Recusa indevida que caracteriza danos morais – Quantum indenizatório mantido - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1000150-76.2021.8.26.0535; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023) – g.n.

Não bastasse isso, curial destacar que a extinção do processo por abandono de causa foi proclamada de ofício, isto é, independentemente de requerimento formulado pela parte requerida nesse sentido, em flagrante afronta ao disposto no artigo 485, §6º, do CPC³, o que corrobora ainda mais a conclusão pelo descabimento da extinção anômala em comento.

À luz de todas essas considerações, impõe-se a anulação da r. sentença exarada.

³ Art. 485, § 6º: *Oferecida a contestação, a extinção do processo por abandono da causa pelo autor depende de requerimento do réu.*

De todo modo, considerando-se que a instituição financeira requerida apresentou sua contestação ao pedido autoral, bem como manifestou desinteresse na produção probatória adicional, a causa encontra-se madura, comportando julgamento do mérito por esta Superior Instância, nos termos do artigo 1.013, §3º, I, do CPC.

Vai-se ao mérito.

2. DO PEDIDO DE REDUÇÃO DAS PARCELAS DO MÚTUO EM RAZÃO DA DIMINUIÇÃO SUPERVENIENTE DOS RENDIMENTOS MENSIS DA AUTORA

A presente demanda tem por objeto contrato de financiamento imobiliário celebrado entre as partes aos 22.11.2021, no valor financiado de R\$ 189.461,16, a ser pago em 360 parcelas mensais (contrato n. 001080845-6 – fls. 13/74).

Isto posto, em sua petição exordial, sustenta a parte autora ter sofrido *“brusca e inesperada redução da renda, que no início do contrato era de R\$ 7.901,00 e atualmente está em R\$ 1.992,00”*, de modo que as parcelas do referido mútuo, nos patamares originariamente avençados, prejudicam seu próprio sustento e extrapolam o limite legal de 30% de comprometimento de renda previsto na Lei 8.692/93. Requer, nesse cenário, a adequação das prestações ao teto legal tomando-se por base os rendimentos atualmente por ela percebidos.

Sem razão, todavia.

De proêmio, curial registrar que o pleito autoral está escorado única e tão somente na assertiva genérica acima reproduzida e na colação de três “contracheques”, todos emitidos pela Prefeitura Municipal de Salvador, que dão conta do recebimento, pela requerente, em razão do exercício do cargo de “auxiliar em serviço de saúde”, dos valores líquidos de R\$ 1.899,85, R\$ 2.603,27 e R\$

1.991,20, respectivamente relativos aos meses de agosto, setembro e outubro de 2023 (fls. 75/77).

Entretanto, não há, em nenhum momento, a exposição da causa que teria culminado na queda do rendimento mensal de um patamar então declarado, quando da assinatura do instrumento contratual em tela (22.11.2021), de R\$ 7.901,00 (fls. 44), para os numerários acima elencados.

Nesse particular, a mera apresentação dos holerites de fls. 75/77, por si só, não comprova que, de fato, a demandante tenha sofrido redução em seus rendimentos mensais. Na verdade, tais documentos apenas comprovam que a parte recebeu, nos meses de agosto, setembro e outubro de 2023, os vencimentos ali indicados daquela fonte de pagamento, mas nada impede que a postulante receba rendimentos de outras origens (e.g., acumulação lícita de outro cargo público ou privado; proventos de aposentadoria ou de outro benefício previdenciário).

De toda forma, mesmo que restasse minimamente comprovada a redução da renda mensal (e sua respectiva causa), é cediço que, ainda assim, tal fator não traduziria motivo suficiente ao acolhimento do pleito revisional em tela, consoante expressamente previsto na Lei n. 8.692/93, mais precisamente no parágrafo primeiro de seu artigo 11, *in verbis*:

“Art. 11. O percentual máximo de comprometimento de renda do mutuário nos contratos regidos pelo Plano de Equivalência Salarial, correspondente à relação entre o valor do encargo mensal e a renda bruta do mutuário verificada no mês imediatamente anterior, não poderá ser superior a trinta por cento.

1º Não se aplica o disposto no caput deste artigo às situações em que o comprometimento de renda em percentual superior ao máximo estabelecido no

contrato tenha-se verificado em razão da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar, inclusive em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes.

2º Nas situações de que trata o parágrafo anterior, é assegurado ao mutuário o direito de renegociar as condições de amortização, buscando adequar novo comprometimento de renda ao percentual máximo estabelecido em contrato, mediante a dilação do prazo de liquidação do financiamento, observado o prazo máximo estabelecido em contrato e demais condições pactuadas” – g.n.

Assim, a mera alegação de “*brusca e inesperada redução da renda*”, mormente quando desamparada do mínimo delineamento de sua causa, não traduz fato inevitável e absolutamente imprevisível imposto à autora que pudesse porventura justificar a revisão contratual pretendida.

Em casos análogos, eis precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça:

*“Direito civil e processual civil. Apelação cível. Financiamento imobiliário. Revisão contratual. Sistema financeiro de habitação (SFH). **Impossibilidade de revisão das parcelas por alteração de renda familiar decorrente de desemprego. Inaplicabilidade da teoria da imprevisão.** Abusividade não demonstrada. Recurso não provido, na parte conhecida. I. Caso em exame 1. Apelação interposta contra sentença proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível de Ribeirão Preto que julgou improcedente ação de obrigação de fazer cumulada*

com revisão contratual, restituição de valores, danos morais e pedido de tutela de urgência, ajuizada por mutuários contra instituição financeira. Os autores pretendem a revisão das parcelas do financiamento habitacional contratado sob o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), alegando desemprego e redução da renda familiar como justificativas para adequação dos valores às suas condições financeiras. II. Questão em discussão 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a alteração da composição da renda familiar decorrente de desemprego justifica a revisão das parcelas contratuais no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), à luz do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e da Lei nº 8.692/1993; (ii) avaliar se há abusividade ou desequilíbrio contratual que autorize a aplicação da teoria da imprevisão ou outra modificação do pacto firmado. III. Razões de decidir 3. **Nos contratos de financiamento habitacional regidos pelo SFH, a redução ou alteração da renda familiar em razão de desemprego não autoriza, por si só, a revisão contratual das parcelas mensais, conforme o disposto no art. 4º, §3º, e art. 11, §1º, da Lei nº 8.692/1993.** 4. **A teoria da imprevisão não se aplica ao caso, pois o desemprego, apesar de indesejável, é considerado evento previsível e inerente a contratos de longa duração, não configurando fato extraordinário ou imprevisível que justifique o desequilíbrio contratual.** 5. **Precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reafirmam que a alteração na composição da renda familiar, mesmo**

que decorrente de desemprego, não justifica a modificação dos termos do contrato pactuado sob o SFH, especialmente considerando sua natureza social e subsidiada. 6. Alegações de anatocismo apresentadas apenas em sede recursal configuram inovação recursal, não sendo possível o conhecimento dessa matéria, ausente análise pela sentença de origem. Recurso não conhecido, neste aspecto. IV. Dispositivo e tese 7. Recurso não provido, não parte conhecida. Tese de julgamento: "A redução ou alteração da renda familiar decorrente de desemprego não autoriza a revisão contratual das parcelas de financiamento habitacional regido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos termos do art. 4º, §3º, e art. 11, §1º, da Lei nº 8.692/1993. A teoria da imprevisão pressupõe a ocorrência de fato extraordinário e imprevisível, o que não se verifica na hipótese de desemprego, considerado evento previsível em contratos de longa duração. Alegações de abusividade ou anatocismo devem ser formuladas na petição inicial ou em momento processual oportuno, sob pena de configuração de inovação recursal." Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.692/1993, arts. 2º, 4º, §3º, e 11, §1º; CDC, art. 6º, V; CPC/2015, art. 85, §11. Jurisprudência relevante citada: Precedentes deste E. Tribunal de Justiça" (TJSP; Apelação Cível 1021892-21.2019.8.26.0506; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2025; Data de Registro:

20/01/2025) – g.n.

“Apelação. Ação revisional. Contrato imobiliário. SFH. Limitação da parcela em 30% da renda mensal em razão de redução de proventos. Descabimento. Inteligência do art. 11, §1º, da LF nº 8.692/1993. Onerosidade excessiva não caracterizada. Ausência de ilegalidade quanto aos seguros obrigatórios e índice contratual de reajuste das prestações (IPCA). Abusividade na cobrança da taxa de administração configurada. Sentença de parcial procedência da ação mantida. Recursos do autor e do réu improvidos” (TJSP; Apelação Cível 1013967-32.2023.8.26.0506; Relator (a): Luis Fernando Camargo de Barros Vidal; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2024; Data de Registro: 03/12/2024) – g.n.

“Apelação cível - Embargos à execução - Sentença de improcedência - Inconformismo dos embargantes – Não acolhimento. Preliminar - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Desnecessidade da dilação probatória almejada - Preliminar afastada. Mérito - Contrato de financiamento imobiliário - Pretensão de declaração de inexigibilidade dos valores devidos em razão do ajuste celebrado entre as partes, ou desfazimento do contrato com devolução das parcelas já pagas, com aplicação da teoria da imprevisão, em face do acometimento de doença pelo coautor, seguida de seu desemprego - Impossibilidade - Circunstâncias

que não se amoldam no conceito de fato imprevisível, tratando-se, a rigor, de meras contingências pessoais, não sendo, por isso, oponíveis ao credor, que não está obrigado a acolher a nova condição econômica dos apelantes como fundamento para a alteração dos parâmetros estabelecidos no contrato - Precedentes do C. STJ e desta Corte de Justiça - Impossibilidade de aplicação do CDC e da inversão do ônus da prova - Sentença mantida – RECURSO IMPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1001784-04.2023.8.26.0191; Relator (a): Jorge Tosta; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/08/2024; Data de Registro: 21/08/2024) – g.n.

Por essas razões, não comporta acolhimento o pleito autoral albergado nesse tópico.

3. DA TARIFA DE AVALIAÇÃO DE BEM

No que concerne à cobrança de tarifa de avaliação de bem, o Superior Tribunal de Justiça, ao examinar a controvérsia sob o rito dos recursos repetitivos, estabeleceu, nos termos do artigo 1.040 do Código de Processo Civil, as seguintes teses:

“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 – SEGUNDA SEÇÃO, REsp n. 1.578.553/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 28.11.2018) – sem ênfase no original.

O contrato *sub judice* efetivamente prevê a cobrança de tarifa de avaliação de bem, estipulada em R\$ 1.550,00 (fls. 44).

Como se pode notar, a referida Corte Superior considera a fixação desse encargo válida, salvo nas hipóteses de não contraprestação e de onerosidade excessiva.

In casu, o polo requerido juntou aos autos laudo de avaliação elaborado, ao que consta, por empresa especializada na prestação de tal serviço ("ENGEBANC"), no qual são pormenorizados os mais diversos aspectos e peculiaridades atinentes ao imóvel objeto do financiamento, inclusive com a exposição de fotografias do bem, "croqui de localização" e planta da quadra em que está localizado o imóvel (fls. 289/296).

Assim, a incidência da tarifa de avaliação de bem encontra-se plenamente justificada, ressaltando-se que do valor cobrado não se detecta onerosidade excessiva.

De tal modo, não se vislumbram razões para dar procedência ao pedido da autora nesse particular.

4. DA TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL DO CONTRATO

Uma vez preconizada na avença e contendo as informações suficientes para compreensão do encargo, a cobrança da taxa de administração é lícita. Contudo, a exigência deve estar fundada na efetiva contraprestação de um serviço.

Com efeito, a Resolução BACEN n. 4.676/2018, que trata do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), dispõe que: *“Art. 14. As operações no âmbito do SFH podem incluir as seguintes tarifas pela prestação de serviços especiais a pessoas naturais: I - tarifa de análise de proposta de apólice de seguro habitacional individual de que trata a Resolução nº 3.811, de 19 de novembro de 2009; e II - tarifa mensal de administração do contrato, limitada a R\$25,00 (vinte e cinco reais)”*.

Por sua vez, o contrato em apreço efetivamente prevê a tarifa de administração mensal, arbitrada em R\$ 25,00, incidente em cada parcela do financiamento (fls. 44).

Entretanto, autorizada a cobrança, é evidente que esta deve estar pautada na efetiva prestação de um serviço.

No caso, impugnada a exigência pela parte requerente, o banco réu não obteve êxito em demonstrar qual serviço ensejaria tal exigência, limitando-se a afirmar que a cobrança da taxa é legal pois expressamente pactuada entre as partes.

Assim, sem a efetiva ocorrência de contraprestação diante da cobrança exarada, não restou justificada a incidência da taxa de administração mensal, de modo que o afastamento de sua cobrança e a devolução simples dos valores já pagos a esse título é medida que se impõe no caso vertente.

Por adotar a mesma tese, colacionam-se julgados desta Corte Bandeirante:

*“DIREITO DO CONSUMIDOR E BANCÁRIO.
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL.*

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. COBRANÇA DE TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL. ABUSIVIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DOS VALORES PAGOS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. CASO EM EXAME *Apelações interpostas pelas rés contra sentença que reconheceu a abusividade da tarifa de administração mensal de R\$ 25,00 em contrato de financiamento imobiliário e determinou a restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO* Há duas questões em discussão: (i) a legitimidade passiva da instituição financeira diante da cessão do crédito; e (ii) a validade da cobrança da tarifa de administração mensal, à luz da legislação aplicável e da efetiva prestação dos serviços correspondentes. III. RAZÕES DE DECIDIR *A cessão de crédito não afasta a legitimidade passiva da instituição financeira, pois esta integra a cadeia de fornecedores e responde solidariamente perante o consumidor. A Resolução Bacen nº 4.676/2018 prevê a possibilidade de cobrança da tarifa de administração mensal, desde que limitada a R\$ 25,00. No entanto, a validade da cobrança exige a comprovação da efetiva prestação dos serviços correspondentes. A ausência de provas acerca da efetiva prestação dos serviços administrativos impede a cobrança da tarifa de administração mensal, tornando-a abusiva e impondo sua exclusão do contrato. Diante da cobrança indevida de valores do consumidor, deve ocorrer a restituição de valores em dobro, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do*

Consumidor, conforme modulação dos efeitos da decisão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça no EREsp 1.413.542/RS. IV. DISPOSITIVO Recursos desprovidos. Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 7º, parágrafo único; 25, § 1º; 42, parágrafo único. CPC, art. 85, § 2º. Resolução Bacen nº 4.676/2018, art. 14. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas nº 297 e 381. TJSP, Apelação Cível nº 1000411-50.2021.8.26.0338, Rel. Des. Israel Góes dos Anjos, j. 27/05/2022. TJSP, Apelação Cível nº 1058117-55.2023.8.26.0100, Rel. Des. Eurípedes Faim, j. 23/07/2024” (TJSP; Apelação Cível 1001566-09.2023.8.26.0180; Relator (a): Rosana Santiso; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 2); Foro de Espírito Santo do Pinhal - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025) – g.n.

“Ação revisional – Financiamento imobiliário – Improcedência – Código de Defesa do Consumidor aplicável ao caso vertente - Correção do saldo devedor – Incidência da Súmula nº 450 do STJ – Amortização de acordo com a Circular nº 1.278/88 e Resolução nº 1.980/93 do BACEN – Sistema de amortização constante – Adoção do sistema Price – Capitalização de juros – Não configuração – Ainda que assim não fosse, admite-se a capitalização de juros em contratos firmados posteriormente à edição das Medidas Provisórias nº 1.963/2000 e 2.170/2001 – A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada –

Prevalecimento, no caso, da nova orientação acolhida pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 973.827-RS, processado nos termos do art. 543-C do CPC – Aplicação das Súmulas 539 e 541 do STJ – Cobrança da taxa de administração do contrato – Reconhecimento de sua abusividade, nos termos do Código de Defesa do Consumidor que é de rigor – Devolução, de forma simples, desta despesa – Seguro – Abusividade da contratação não configurada – Parcial procedência da ação é medida que se impõe – Recurso parcialmente provido” (TJSP; Apelação Cível 1004337-06.2024.8.26.0606; Relator (a): Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025) – g.n.

“RECURSO – Apelação – Recurso do réu não conhecido quanto a algumas matérias ventiladas, dada a ausência d interesse recursal. AÇÃO DE REVISÃO DE SALDO DEVEDOR DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – Cobrança de "Taxa de Administração" – Abusividade na cobrança – Inexistência de elemento concreto comprovando a prestação do serviço de administração, ônus que incumbia ao réu (art. 6º, VIII, do CDC e art. 373, II, do CPC) – Precedentes, inclusive desta Egrégia 23ª Câmara de Direito Privado – Tarifa de avaliação do imóvel – Entendimento a respeito do tema consolidado pelo STJ no julgamento do REsp. nº 1.578.553/SP, sob o rito dos recursos repetitivos – Prova documental que

não demonstra a efetiva prestação do serviço de avaliação do bem – Ilícitude na cobrança – Sentença mantida – Recurso improvido, na parte conhecida”
(TJSP; Apelação Cível 1003764-27.2023.8.26.0048; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nazaré Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 03/12/2024; Data de Registro: 03/12/2024) – g.n.

Forçoso, portanto, reconhecer a abusividade da taxa de administração de contrato e, por tal motivo, determinar o afastamento de tal encargo do consumidor, bem como a devolução simples dos valores indevidamente cobrados a esse título.

Sobre o valor a ser restituído pelo banco à parte autora nesse particular, deverão ser observados os consectários legais da seguinte forma: até 30.08.2024 deverá incidir correção monetária de acordo com a tabela prática deste Egrégio Tribunal de Justiça, desde a data de cada um dos desembolsos, além de juros de mora de 1% ao mês, computados desde a citação; a contar de 30.08.2024, mantidos os mesmos termos iniciais do cálculo dos consectários legais, passarão estes a observar o regramento estipulado nos artigos 398, parágrafo único, e 406, ambos do Código Civil, com a nova redação dada pela Lei n. 14.905/24.

5. DA CONCLUSÃO

Em suma, dá-se provimento ao recurso para anular a r. sentença e, com fulcro no art. 1.013, §3º, I, do Código de Processo Civil, julgar parcialmente procedente a demanda a fim de reconhecer a abusividade da tarifa de administração mensal do contrato e condenar o polo requerido à restituição dos valores indevidamente descontados a esse título, de forma simples, nos moldes delineados neste acórdão.

Dada a sucumbência recíproca das partes, porém, em maior

extensão no que se refere ao polo passivo, este deverá arcar com 80% das custas e despesas processuais, devendo a parte autora arcar com o percentual remanescente.

Ressalte-se, aliás, que tal conclusão está calcada na jurisprudência do Tribunal da Cidadania, segundo a qual *“A distribuição da sucumbência não pode levar em consideração apenas o número de pedidos formulados na inicial, devendo observar, de igual maneira, a repercussão econômica de cada um deles”* (AgInt no REsp 1794823/RN, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/05/2020, DJe 28/05/2020).

No mais, tendo em vista as balizas dispostas no art. 85, §2º, I a IV, do CPC, os honorários advocatícios são fixados, para ambas as partes, em 10% sobre o valor do proveito econômico colhido por cada uma delas (proveito econômico do polo passivo: valor correspondente à tarifa de avaliação de bem cuja cobrança restou confirmada; proveito econômico do polo ativo: *quantum* relativo à tarifa de administração de contrato rechaçada e aos montantes indevidamente cobrados a esse título).

Para fins de prequestionamento, enfatiza-se que toda matéria devolvida no apelo se encontra prequestionada, com a ressalva de que o juiz não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso para anular a r. sentença de extinção sem resolução do mérito e, com fulcro no artigo 1.013, §3º, I, do Código de Processo Civil, julgar parcialmente procedente a demanda.**

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA

Relatora