



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000407929**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004599-25.2024.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SHEILA JIATTI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 2) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO BRÁZ (Presidente sem voto), PAULO SERGIO MANGERONA E LÉA DUARTE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

**ROSANA SANTISO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1004599-25.2024.8.26.0001**

**Apelante: Sheila Jiatti**

**Apelado: Itaú Unibanco S/A**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº 2.908**

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. JUROS REMUNERATÓRIOS. CAPITALIZAÇÃO. TABELA SAC. TARIFA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. SEGUROS MIP E DFI. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE RÉ. RECURSO DESPROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação interposta pela autora contra sentença que julgou parcialmente procedente ação revisional de contrato de financiamento imobiliário, limitando-se a declarar a abusividade da cobrança de taxa administrativa no valor de R\$ 25,00, com devolução simples.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há cinco questões centrais em discussão: (i) verificar a validade da capitalização dos juros; (ii) aferir a legalidade da adoção da tabela SAC; (iii) examinar a cobrança da tarifa de avaliação do imóvel; (iv) verificar a existência de venda casada na contratação dos seguros MIP e DFI; (v) apurar a ocorrência de sucumbência recíproca.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A capitalização de juros é válida quando expressamente pactuada, bastando para tanto a previsão contratual de taxa anual superior ao duodécuplo da mensal.

4. A adoção do Sistema de Amortização Constante (SAC) é legal e não configura prática abusiva, quando prevista contratualmente.

5. A cobrança da tarifa de avaliação do imóvel é legítima quando comprovada a prestação do serviço, como ocorreu nos autos.

6. Os seguros MIP e DFI possuem previsão legal e foram contratados com plena ciência e liberdade da autora, conforme consta expressamente do instrumento contratual, não havendo configuração de venda casada.

7. Não se configura sucumbência recíproca quando a parte ré é vencida apenas em parte mínima do pedido, conforme art. 86, parágrafo único, do CPC.

**IV. DISPOSITIVO**

8. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, e 86, parágrafo único; Lei 9.514/1997, art. 5º, IV; Lei 11.977/2009, art. 79; Lei 10.931/2004, art. 36; Resolução CMN n. 3.811/09, art. 1º.

Jurisprudência e precedentes relevantes citados: STF, Súmula 596; STJ, Súmulas 297, 380, 381, 382, 530, 539, 541; STJ, Temas Repetitivos 27, 28, 233, 234, 958 e 972.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta pela autora em face da r. sentença de fls. 325/329, cujo relatório adoto, com dispositivo assim redigido: “*Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação apenas para reconhecer como sendo indevida a cobrança de taxa administrativa, no valor de R\$ 25,00. A devolução das quantias pagas, a esse título, far-se-á de forma simples, com atualização monetária pelos critérios da Tabela de Cálculo do E. TJSP, a partir de cada desconto, até a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, quando então a atualização monetária observará o IPCA. Incidem juros legais de mora, de 1% ao mês, a partir da data da contestação (ingresso do Banco nos autos) até a data da entrada em vigor da Lei referida e, após, os juros de mora observarão a taxa legal, conforme reza a norma do art. 406 do Código Civil e seu § 1º (com redação dada pela Lei 14.905/2024, a ser apurada pela metodologia divulgada pelo Banco Central, Resolução CMN Nº 5.171, de 29/8/2024 (art. 406, § 2º, do CC). Diante da sucumbência quase integral, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atribuído à causa, ressalvada a gratuidade judiciária. Julgo extinta a fase de conhecimento, nos termos do artigo 487, I, do CPC”.*

Sustenta a recorrente às fls. 332/346, em síntese, que: a) celebrou contrato de financiamento imobiliário no qual o recorrido teria incorrido em práticas abusivas; b) não foi devidamente informada sobre a aplicação de juros compostos no contrato; c) o Sistema de Amortização Constante (SAC) utilizado deve ser substituído pelo método de amortização Gauss; d) a cobrança da tarifa de avaliação do imóvel é indevida; e) a imposição da contratação dos seguros MIP e DFI configura venda casada; f) os valores cobrados indevidamente devem ser restituídos; e, g) deve ser reconhecida a existência de sucumbência recíproca. Pede provimento do recurso para que os pedidos formulados sejam julgados procedentes.

Contrarrrazões do recorrido às fls. 358/374, pelo não conhecimento do recurso, alegando inobservância ao princípio da dialeticidade recursal, ou pelo seu improvimento.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

Não se verificando a alegada violação à dialeticidade recursal, haja vista ser possível depreender os fundamentos da insurgência da autora, e estando preenchidos os demais requisitos de admissibilidade do recurso, não há óbice ao conhecimento deste.

O recurso, no entanto, não comporta acolhimento.

Os Colendos Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça enfrentaram ao longo dos anos diversas discussões sobre práticas contratuais das instituições financeiras, consolidando os parâmetros a serem considerados para que sejam reputadas válidas ou inválidas, precedentes, esses, que devem ser rigorosamente observados, prestigiando-se a uniformidade e a estabilidade da jurisprudência.

Nesse sentido, encontra-se há muito sedimentado que às instituições financeiras é aplicável o Código de Defesa do Consumidor (Súmula n. 297 do STJ), afastada, entretanto, a possibilidade de conhecimento de ofício da abusividade das cláusulas contratuais (Súmula n. 381 do STJ).

Em relação aos juros remuneratórios, não se aplicam as disposições do Decreto n. 22.626/1933 (Lei de Usura) às operações realizadas pelas instituições que integram o Sistema Financeiro Nacional (Súmula n. 596 do STF), não sendo abusiva, por si só, a estipulação superior a 12% ao ano (Súmula 382 do STJ).

A revisão das taxas de juros remuneratórios somente é cabível em situações excepcionais, quando a abusividade colocar o consumidor em desvantagem exagerada e restar cabalmente demonstrada no caso concreto (Tema Repetitivo n. 27 do STJ), sendo o seu reconhecimento causa que descaracteriza a mora (Tema Repetitivo n. 28 do STJ), que, no entanto, não é inibida pela simples propositura da ação revisional (Súmula n. 380 do STJ).

Não havendo prova da taxa pactuada ou constatada a sua abusividade, a fixação dos juros remuneratórios deve se dar pela taxa média divulgada pelo Banco Central do Brasil (Temas Repetitivos n. 233 e 234, Súmula n. 530 do STJ).

É possível, ainda, a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano, desde que expressamente pactuada (Súmula n. 539 do STJ), sendo suficiente a tanto a previsão de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal (Sumula n. 541 do STJ).

Quanto às tarifas bancárias, sedimentou-se ser válida a cobrança da tarifa de avaliação do bem dado em garantia, desde que o serviço tenha sido efetivamente prestado e não se verifique onerosidade excessiva no caso concreto (Tema Repetitivo n. 958 do STJ).

Por fim, não pode o consumidor ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada (Tema Repetitivo n. 972 do STJ). Nesse sentido, embora seja possível a contratação de seguro no âmbito de contrato bancário, deve ser garantido ao consumidor a escolha da seguradora com a qual haverá a contratação.

No presente caso, verifica-se que foram devidamente discriminadas no *INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS* (fls. 27/40) todas as condições da contratação, não se identificando abusividade na taxa de juros remuneratórios efetiva (8% a.a.; 0,6434% a.m.) e nominal (7,7208% a.a.; 0,6434% a.m.), ou mesmo no CET – Custo Efetivo Total (9,51% a.a.; 0,76% a.m.), na medida em que estipulados de maneira clara, não destoando significativamente das taxas praticadas pelo mercado.

Não se vislumbra, ademais, irregularidade na capitalização dos juros, bastando para atender o direito à informação a existência de previsão de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal, conforme devidamente indicado no instrumento contratual (“5 – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO” - fl. 28).

Ressalte-se que não há ilegalidade intrínseca na adoção da tabela SAC para a amortização da dívida, não se justificando a sua alteração para qualquer outro sistema, até porque sua aplicação foi expressamente prevista no contrato (tópico 5, item E – fl. 28).

Assim, nesta ação, não se está diante de situação excepcional que autorize a pretendida revisão do valor das parcelas mediante adoção do método de amortização Gauss.

Não há que se falar, ainda, em abusividade do valor cobrado a título de tarifa de avaliação do bem (fls. 31 e 256), na medida em que o laudo de avaliação de imóveis apresentado demonstra que o serviço foi prestado (fls. 270/285), não se verificando abusividade no valor cobrado pela instituição financeira para tal fim.

No que tange aos seguros contratados (MIP e DFI), conforme pontuado na r. sentença (fl. 328), ambos são obrigatórios e possuem expressa previsão legal (artigo 5º, inciso IV da Lei n. 9.514/1997; artigo 79 da Lei n. 11.977/2009; art. 1º da Resolução CMN n. 3.811/09; art. 36 da Lei n. 10.931/04), inexistindo indícios de venda casada no caso concreto.

Com efeito, consta do instrumento contratual, em destaque, o seguinte: “*i) O Comprador declara que lhe foi oferecida, em instrumento apartado, mais de uma opção de contratação dos seguros previstos neste item, além da opção de o Comprador escolher, a seu exclusivo critério, outra seguradora de sua preferência*” (fl. 31). Ademais, no anexo I do contrato, também assinado pela autora, há disposição semelhante: “*A – O Comprador declara que o Itaú lhe ofereceu mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes e que manifestou livremente sua escolha pela seguradora indicada no item 10.A do Quadro Resumo deste Contrato*” (fl. 255).

Portanto, não merece afastamento o custo respectivo, relativo aos seguros obrigatórios, na medida em que evidenciada a livre manifestação de vontade da autora na contratação.

Por fim, tendo o recorrido sucumbido em parte mínima do pedido, não há que se falar em sucumbência recíproca, devendo ser aplicado ao caso o disposto no parágrafo único do art. 86 do CPC (“*Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários*”).

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Em consequência, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa – observada a gratuidade de justiça concedida no feito (fl. 289).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Atentem as partes para o detalhe de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

**ROSANA SANTISO**  
**RELATORA**