



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**  
**10ª VARA CÍVEL**  
**AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1092631-03.2024.8.26.0002**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**  
 Requerente: **Camila Nobre de Oliveira Sales**  
 Requerido: **Itaú Unibanco S.A.**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Duran Depieri**

Vistos.

CAMILLA NOBRE DE OLIVEIRA SALES propôs ação contra ITAÚ UNIBANCO S.A., afirmando que firmou com o réu contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, em relação ao qual verificou a existência de abusividades, decorrentes da cobrança de valor superior ao decorrente da taxa de juros estabelecida, que também não se coaduna à média de mercado; cobrança ilegal e tarifa de avaliação e de taxa de administração do contrato e imposição da seguradora contratada, indicando que a situação descaracteriza sua mora, além da nulidade da consolidação da propriedade em prol do réu, por irregularidade quanto a notificação para purgação da mora.

Requer a revisão do contrato, na forma indicada, com a declaração de nulidade de consolidação de propriedade.

Foi indeferida tutela antecipada para suspensão de atos expropriatórios e anulação de consolidação da propriedade.

O réu apresentou contestação, arguindo que foi formulado pedido genérico de revisão e, no mérito, defendendo a validade do contrato, pela falta de limitação quanto aos juros, aplicação dos termos da avença, inexistência de capitalização e legalidade das tarifas e seguro cobrados, indicando que houve regular notificação para purgação da mora, sendo válida a consolidação da propriedade em seu favor.

Réplica as fls. 329/360.

A autora informou que foi efetivada a consolidação da propriedade em prol do réu, postulando a suspensão dos atos expropriatórios e a declaração de nulidade de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**  
**10ª VARA CÍVEL**  
**AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

leilão, com sustação deste, em tutela antecipada (fls. 361/374).

Foi deferida a tutela antecipada, determinando-se a manifestação do réu a respeito do aditamento do pedido (fls. 393/394).

O réu não anuiu com o aditamento (fls. 410/411).

É o relatório.

Decido.

Desnecessária a realização de prova pericial, uma vez que a verificação da aplicação da taxa de juros depende unicamente da análise do contrato, de modo que fica indeferido o requerimento formulado pela autora.

O aditamento referente ao pleito de declaração de nulidade do leilão foi formulado após a citação, de modo que dependeria do consentimento do réu, na forma do art. 329, II, do CPC, o qual foi negado.

Inviável, pois, o recebimento, independentemente de se tratar de fato posterior ao ajuizamento da ação, circunstância que não afasta a necessidade do consentimento da parte contrária, cabendo a autora formular o pleito por via autônoma, se o caso.

Não recebo, assim, o aditamento apresentado às fls. 361/374.

Inviável, ademais, o acolhimento da preliminar, pois a autora indica precisamente os elementos que entende abusivos no contrato, não se tratando de pedido genérico.

Rejeito a preliminar.

No mérito, o pedido é parcialmente procedente.

Em relação a taxa de juros, não se vislumbra irregularidade.

Depreende-se que a autora, em suas alegações, não levou em conta a taxa efetiva anual de juros, que considera todos os custos do crédito. Não tomou em conta, pois,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**  
**10ª VARA CÍVEL**  
**AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

todos os elementos que integram a prestação.

Ademais, embora afirme que a taxa de juros estipulada não seja adequada à média de mercado, sequer indica qual seria a taxa de mercado na época da contratação.

A tarifa de avaliação e de administração do contrato mostram-se devidas, pois o réu comprova a efetivação dos serviços (fls. 230 e 264/270).

No que tange ao seguro, embora exista indicativo no contrato de que foram ofertadas opções em instrumento apartado, não houve a apresentação de elemento em tal sentido, ônus que incumbia ao réu, como indicado na decisão de fls. 393/394.

Denota-se, pois, que não foi outorgada opção à autora de contratação de seguradora diversa da que integra o grupo econômico do réu, mostrando-se indevida a cobrança.

A abusividade do seguro, no entanto, não afasta a mora, por se tratar de encargo acessório, na forma do Tema Repetitivo 972 do STJ, ensejando apenas repetição de indébito, não postulada nos autos.

Resta a análise da consolidação da propriedade, demonstrada as fls. 309.

No ponto, assiste razão à autora, quanto a nulidade do ato.

O art. 26, §1º, da Lei 9.514/16 exige a notificação pessoal do devedor para purgação da mora.

A intimação por edital somente é admitida quando o devedor se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível (art. 26, §4º, da Lei 9.514/16), devendo se esgotar todos os meios de localização.

No caso dos autos, a certidão de fls. 299 evidencia que a autora foi procurada em seu endereço residencial anterior (Rua Pais de Andrade, 93), que constava do contrato.

O réu, todavia, detinha plena ciência da alteração do endereço da autora para o imóvel objeto do contrato em questão. Tanto assim que o indicou expressamente na qualificação daquela constante no requerimento de averbação da consolidação da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
10ª VARA CÍVEL  
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

propriedade, dirigida ao oficial do registro de imóveis (fls. 302).

E, ainda que o réu desconhecesse o efetivo endereço da autora, tratando-se de imóvel residencial, era absolutamente exigível que ela fosse procurada também no endereço do bem objeto do contrato, já que não localizada no anterior, para que se esgotassem as diligências relacionadas a sua intimação pessoal, a fim de viabilizar a prática do ato de forma ficta, por edital.

Não houve, pois, válida constituição da autora em mora, mostrando-se de rigor o reconhecimento da nulidade da consolidação da posse em favor do réu.

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente procedente o pedido, para declarar a abusividade do seguro habitacional constante do contrato de fls. 196/229.

Declaro a nulidade da consolidação da propriedade do imóvel em favor do réu, averbada na matrícula 116.897 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo (av. 11), tornando definitiva a tutela antecipada concedida nos autos.

**Valerá cópia desta, assinada digitalmente na lateral direita, como ofício para intimação do oficial do registro de imóveis, para que proceda o cancelamento da averbação acima discriminada, anotando-se que eventuais emolumentos deverão ser cobrados diretamente do réu (Itaú Unibanco S/A), responsável pelo ato.**

Pela sucumbência mínima da autora (diante do acolhimento dos pleitos principais, consistentes no reconhecimento de nulidade da consolidação da propriedade e afastamento da constituição da mora, de cunho econômico substancialmente superior aos demais pleitos), condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, tendo em conta sua natureza, tempo de duração e número de atos praticados.

P.R.I.C.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.