



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0001009894**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016644-46.2024.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SHIRLEI APARECIDA NOBREGA DOS SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOTAIR DE OLIVEIRA MARTINS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S/A (NOVA DENOMINAÇÃO DE COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI CHP).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 24 de setembro de 2025.

**SIMÕES DE ALMEIDA**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº:** 11.981

**APELAÇÃO Nº:** 1016644-46.2024.8.26.0006

**COMARCA:** SÃO PAULO

**APELANTE:** JOTAIR DE OLIVEIRA MARTINS DA SILVA E OUTRO

**APELADO(A):** COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI CHP

**JUIZ(A) DE DIREITO:** JOSÉ LUIZ DE JESUS VIEIRA

Ação revisional. Contrato de financiamento imobiliário. CERCEAMENTO DE DEFESA. Inexistência. Matéria de direito. Desnecessidade de produção de outras provas, além da documental que consta dos autos. JUROS REMUNERATÓRIOS. Previsão expressa no contrato da taxa de juros. Ausência de abusividade. TAXA DE GESTÃO DO CONTRATO. Abusividade reconhecida ante a generalidade da cláusula e a impossibilidade de cobrança mensal de referido encargo. SEGURO. Venda casada configurada. Ausência de demonstração da liberdade de escolha da seguradora por parte do consumidor, em que pese a obrigatoriedade de contratação determinada pela legislação do Sistema Financeira de Habitação. Repetição do indébito devida, de maneira simples, porquanto ausente conduta contrária a boa-fé objetiva. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 279/287, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação revisional ajuizada por Jotair de Oliveira Martins da Silva e outro em face de Companhia Hipotecária Piratini – CHP, condenando os autores ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10% do valor da causa, observada a gratuidade processual.

Os autores apelam a fls. 294/310 sustentando cerceamento de defesa, diante da necessidade de realização de perícia contábil. Alega abusividade da cobrança da taxa de juros, da taxa de gestão do contrato e do seguro. Defende a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Pleiteia o provimento do recurso para reformar a r. sentença.

Foram apresentadas contrarrazões a fls. 323/335.

É o relatório.

De início, deve ser rejeitada a alegação de cerceamento de defesa, porque os documentos juntados são suficientes para o julgamento da ação. As matérias controvertidas são de direito e prescindem da produção de outras provas, tendo sido apresentado o contrato firmado entre as partes.

Trata-se de relação de consumo, incidente o verbete da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça nº 297. Assim, deve ser facilitada a defesa do consumidor em juízo, inclusive com a inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor), já que as alegações do demandante são verossímeis e ele claramente é parte hipossuficiente na relação.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Disso não decorre, entretanto, a imediata declaração de abusividade das cláusulas do contrato celebrado entre as partes, mesmo sendo ele de adesão, cabendo a análise do caso concreto para apuração de eventual irregularidade.

As partes firmaram um contrato de financiamento, em 21/01/2025, por meio de uma Cédula de Crédito Imobiliário, no valor de R\$97.502,24, a ser pago em 240 parcelas de R\$1.413,70, com a fixação de taxa de juros de 1,13% a.m. e 14,44% a.a. (fls. 173/207).

Sem razão os apelantes com relação à taxa de juros, que foi expressamente fixada no contrato em 1,13% ao mês.

A fixação da taxa de juros remuneratórios em valor superior a 12% ao ano, por si só, não implica abusividade. A Súmula 382 do STJ dispõe que *“a estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% ao ano, por si só, não indica abusividade”*.

Não há que se falar em abusividade na cobrança da taxa de juros, inexistindo evidências de que destoam de forma significativa dos índices médios de mercado. No caso, a parte não demonstrou que a taxa fixada supera de forma relevante e expressiva aquela praticada pelo mercado, estando essa prova evidentemente preclusa para o apelante.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No tocante à tarifa de serviços administrativos, o Col. Superior Tribunal de Justiça entendeu, em sede de recurso repetitivo no REsp 1.578.553/SP (Tema nº 958), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, que é legal a cobrança das tarifas, desde que tenha havido efetiva prestação do serviço, que o valor cobrado não seja excessivo e a cobrança seja efetuada uma única vez, no início do contrato.

No caso em análise, a cobrança da taxa de gestão do contrato é abusiva, pois ocorre mensalmente e o réu não comprovou do que se trata mencionado serviço e tão pouco sua efetiva realização.

Dispõe o art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor que *“são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que ... estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”*.

Nesse sentido:

**Ação revisional de cláusulas contratuais c.c. repetição de indébito, indenização por danos materiais e morais. Instrumento Particular de venda e compra de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças. Sistema de amortização constante SAC. Legalidade. Informação prévia do valor da parcela mensal naquela data, o valor**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

amortizado mensalmente do saldo devedor e indicação precisa do valor dos juros mensais. Dever de informação cumprido. Ausência de provas da capitalização alegada. Não produzida prova pericial judicial. Ausente insurgência recursal neste ponto. Ademais, capitalização anual que não é vedada no caso concreto. **Tarifa de administração de contrato. Precedente do STJ que considera abusiva a cobrança mês a mês. Possibilidade de cobrança uma única vez.** Tarifa de avaliação de bem. Inexistência de Laudo de Avaliação. Cobrança Abusiva. Seguros. Indícios de venda casada. Tolhida ao autor em sua liberdade de contratação. Irregularidades que devem ser expurgadas. Devida a repetição de indébito, de forma simples. Parcial procedência da ação. Recurso provido em parte, redistribuída a verba honorária de sucumbência.” (TJSP; Apelação Cível 1019495-72.2021.8.26.0100; Relator (a): Cauduro Padin; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2022; Data de Registro: 27/01/2022) (sem grifos no original).

**APELAÇÃO - CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATO Pretensão de reforma da respeitável sentença que reconheceu abusividade na cobrança da taxa de administração de contrato Descabimento - Hipótese em que a instituição financeira não demonstrou em primeiro grau a efetiva prestação dos serviços correspondentes à taxa, sendo injustificada a cobrança mensal, de modo que essa cobrança deve ser considerada abusiva - RECURSO DESPROVIDO NESTA PARTE. APELAÇÃO SEGURO DE MORTE E DANO FÍSICO AO IMÓVEL Pretensão de reforma da r. sentença que reconheceu a ilegalidade da cobrança dos seguros Cabimento Hipótese em que referido seguro é obrigatório, em se tratando de financiamento imobiliário - RECURSO PROVIDO NESTA PARTE.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Apelação Cível 1004069-94.2019.8.26.0001; Relator (a): Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/07/2021; Data de Registro: 08/07/2021) (sem grifos no original).

Com relação à contratação dos seguros de morte e invalidez permanente e danos físicos no imóvel, também em sede de Recurso Repetitivo, REsp 1.639.320/SP (Tema 972), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, firmou-se a tese de que *“nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada”*.

O contrato objeto dos autos insere o valor dos seguros no montante a ser pago mensalmente pelo financiante, com instituição parceira, demonstrando que não foi assegurada a liberdade de escolha ao aderente, caracterizando a venda casada, vedada, nos termos do art. 39, I do Código de Defesa do Consumidor.

Não se desconhece que, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação a contratação de referidos seguros é obrigatória, nos termos do art. 79 da Lei 11.977/2009, ocorre que, no caso dos autos, a abusividade decorre da impossibilidade do mutuário em escolher a seguradora que melhor lhe atendesse, nos termos do disposto no parágrafo primeiro do supramencionado artigo:

Para o cumprimento do disposto no *caput*,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no *caput*; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no *caput* e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.

Nesse sentido, ausente a prova da liberdade de escolha da companhia seguradora, deve ser afastada a cobrança, com restituição do valor cobrado a título de seguros.

Esse o entendimento adotado por esta C.

Câmara:

**APELAÇÃO. Ação revisional de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, c/c repetição de indébito.** Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambos os lados. PRELIMINAR de cerceamento de defesa. Não ocorrência. Presente hipótese autorizadora do julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, pois controvérsia se limita à existência de abusividade em cláusulas contratuais, contenda cujo desate dispensa a produção de prova pericial. MERITO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. Periodicidade inferior a anual permitida para contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31.3.2000 (MP 1.963-17/00, reeditada como MP 2.170-36/01). Ausência de violação das Súmulas 539, 541 e Tema



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

572, todos do E. STJ. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE. Impossibilidade de alteração para o método de Gauss. Regularidade da utilização, no contrato, do sistema de amortização constante (SAC), devidamente pactuado. Legalidade de sua utilização como sistema de amortização do débito. Ausência de abusividade ou violação aos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor. **TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATO cobrada mensalmente. Ilegalidade. Precedentes do E. STJ. SEGUROS POR MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE (MIP) E DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL (DFI). Contratação obrigatória nos contratos de financiamento imobiliário. Inteligência do art. 79 da Lei nº 11.977/09. Não demonstrada a liberdade de contratar com outras seguradoras. Precedente do E. STJ. Tema repetitivo 972. Venda casada. Repetição de indébito simples. Não caracterizada a não observância da boa-fé objetiva.** Recurso dos autores parcialmente provido e recurso do réu desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1019005-82.2023.8.26.0002; Relator (a): Márcio Teixeira Laranjo; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/07/2024; Data de Registro: 11/07/2024) (sem grifos no original).

A devolução dos valores cobrados a maior, declarados abusivos, deve se dar de forma simples, porque não se aplica ao caso dos autos o disposto no art. 42, par. único do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as cobranças foram realizadas de acordo com as cláusulas inicialmente estipuladas no contrato assinado pelas partes, não configurando conduta contrária à boa-fé objetiva. Fica autorizada a compensação com eventuais valores em aberto e devidos pela parte autora.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo, a r. sentença deve ser reformada em parte.

DIANTE DO EXPOSTO, o voto deste Relator **DÁ PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para declarar a abusividade da taxa de gestão do contrato e dos seguros e determinar a restituição do valor cobrado indevidamente, de forma simples, com correção monetária e juros de mora desde o desembolso, nos termos dos arts. 389 e 406 do CC. Diante da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento das custas e despesas processuais, cabendo ao réu a proporção de 70% e aos autores de 30%, bem como de honorários advocatícios fixados em 20% do valor da condenação a ser pago pelo réu e 20% do valor do pedido julgado improcedente, observada a gratuidade processual.

Por fim, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

**SIMÕES DE ALMEIDA**

**Relator**

F