

Taxa mensal de gestão em financiamento de imóvel é abusiva, diz TJ-SP

A cobrança de taxa mensal de gestão em financiamento imobiliário é abusiva, já que o entendimento de tribunais superiores é de que a tarifa só pode ser cobrada uma vez, no início do contrato.

Esse foi o entendimento da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo para declarar como abusivos dispositivos de contrato firmado entre um casal e duas empresas. O colegiado também determinou que as rés devolvam os valores cobrados de forma irregular.

O caso teve início em uma ação ajuizada contra uma firma de seguros e outra de hipoteca. Os autores questionaram o recolhimento de uma taxa de gestão, feito mensalmente, e de uma tarifa referente a um pacote de seguros.

O relator da matéria, desembargador Simões de Almeida, afirmou que a cobrança mensal contraria o entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça. Além disso, a empresa responsável também não comprovou a prestação do serviço.

Sobre a cobrança de taxa do seguro, o desembargador disse que houve prática de venda casada, já que os compradores não são obrigados a adquirir o produto para ter acesso ao financiamento. Segundo o magistrado, a instituição financeira não demonstrou ter disponibilizado outras opções ao casal, desrespeitando, assim, o [Código de Defesa do Consumidor](#).

“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”, escreveu Simões de Almeida.

Os desembargadores decidiram que as empresas devem devolver os valores cobrados de forma abusiva, mas rejeitaram a tese de ressarcimento em dobro.

“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”, escreveu o relator.

A votação foi unânime. Os desembargadores Márcio Teixeira Laranjo e Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca acompanharam o relator.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1016644-46.2024.8.26.0006

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-08/taxa-mensal-de-gestao-em-financiamento-de-imovel-e-abusiva-diz-tj-sp-2/>

