



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003675-61.2024.8.26.0438, da Comarca de Penápolis, em que são apelantes GRACE KELLY MARTINS DA SILVA e RENATO PEREIRA NUNES, é apelada CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003675-61.2024.8.26.0438

Apelantes: Grace Kelly Martins da Silva e Renato Pereira Nunes

Apelada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)

Comarca: Penápolis - 3ª Vara Cível

Magistrada de origem: Ana Flávia Jordão Ramos Fornazari

Voto nº 11618

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO CONTRATUAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CDHU. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de revisão de cláusulas de acordo homologado para regularização de contrato de financiamento habitacional, com base em alegação de onerosidade excessiva, cobrança de anatocismo e aplicação da teoria da imprevisão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A controvérsia envolve a possibilidade de revisão das cláusulas do contrato de financiamento habitacional e do acordo de refinanciamento firmado após inadimplemento, considerando-se: (i) a alegação de dificuldades financeiras supervenientes dos apelantes; (ii) a suposta incidência de anatocismo; e (iii) a aplicabilidade da teoria da imprevisão e do Código de Defesa do Consumidor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A mera redução da renda familiar, ainda que impacte a capacidade de pagamento, não configura evento imprevisível apto a ensejar a revisão contratual, sob pena de comprometer a segurança jurídica e a estabilidade das relações negociais.

4. O financiamento habitacional segue critérios objetivos de concessão e reajuste, não sendo aplicável ao caso concreto o plano de equivalência salarial, que se restringe a contratos específicos e não abrange acordos de refinanciamento de dívida.

5. A alegação de anatocismo não foi comprovada, cabendo ao apelante o ônus de demonstrar a suposta capitalização indevida de juros.

6. A aplicação da teoria da imprevisão exige a demonstração de evento extraordinário e imprevisível que altere a vantagem da oferta econômico-financeira do contrato, requisito não evidenciado nos autos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A redução da renda familiar e das dificuldades financeiras pessoais não se caracterizam, por si só, evento imprevisível apto a ensejar a revisão de contrato de financiamento habitacional. 2. A incidência de anatocismo deve ser comprovada pelo consumidor, não se presumindo a capitalização indevida de juros. 3. A aplicação da teoria da imprevisão exige a ocorrência de evento extraordinário e imprevisível que altere a condição econômico-financeira do contrato."

Legislação relevante citada: CPC, arts. 487, 373, 85, §11; CDC, art. 6º, VIII; Lei nº 8.692/93, art. 11, §1º; CC, arts. 478 e 479.

Jurisprudência relevante citada: TJSP: Apelação Cível nº 1001192-26.2023.8.26.0169, Relator Wilson Lisboa Ribeiro, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 10/03/2024; Apelação Cível nº 1000834-32.2020.8.26.0439, Relatora Maria do Carmo Honório, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 13/09/2021.

1. Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 130/133 que assim dispôs:

"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, a parte autora suportará o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em dez por cento do valor atualizado da causa, corrigidos a contar da presente data e acrescido de juros de mora a contar do trânsito em julgado, observada a suspensão da exigibilidade com relação à parte

beneficiária da justiça gratuita.

Os apelantes sustentam **(fls. 136/140)**, em suma **(i)** a existência de onerosidade excessiva, pois as parcelas do financiamento superaram sua capacidade financeira; **(ii)** a cobrança de anatocismo, o que configuraria prática ilegal; **(iii)** a aplicação da teoria da imprevisão, dado que enfrentaram dificuldades financeiras imprevisíveis; **(iv)** incidência do CDC. Ao final, pugnam pelo provimento do recurso **(v)** para julgar procedente a ação revisional, adequando-se as prestações ao limite de 30% da renda familiar bruta, nos termos do art. 11, § 1º, da Lei nº 8.692/93.

A CDHU apresentou contrarrazões **(fls. 144/148)**, requerendo o desprovimento do recurso, argumentando que a revisão contratual pleiteada não se sustenta juridicamente.

É o relatório.

2. Os apelantes GRACE KELLY MARTINS DA SILVA e RENATO PEREIRA NUNES buscam a revisão das cláusulas do acordo homologado nos autos nº 0001037-43.2022.8.26.0438 (fl. 67), firmado para regularização do contrato de financiamento habitacional celebrado em 13 de abril de 2014, referente ao imóvel situado na Rua Antônio Augusto Monteiro, nº 269, Penápolis/SP (fls. 68/85). O inadimplemento do financiamento motivou o ajuizamento da ação de rescisão contratual nº 1001502-06.2020.8.26.0438, julgada procedente, culminando na homologação do acordo que ora se pretende revisar.

No pacto, a dívida consolidada foi de R\$ 127.342,32, com previsão de pagamento de uma parcela de R\$ 1.597,87 e outras 100 (cem) de R\$ 1.440,81, reajustadas pelo IPC-FIPE (fls. 64/66). Os apelantes alegam dificuldades financeiras e a necessidade de adequação das

prestações à renda familiar, buscando a alteração do índice de correção financeira sob a justificativa de coibir a suposta prática de anatocismo.

Pois bem. O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, ainda que o Código de Defesa do Consumidor seja aplicável, a revisão das cláusulas contratuais exige a demonstração concreta de abusividade ou de onerosidade excessiva decorrente de fato superveniente extraordinário e imprevisível que altere pactuados pelos apelantes no financiamento habitacional, não bastando o simples caráter de adesão do contrato para fundamentar a pretensão revisional.

Quanto à alegação de **onerosidade excessiva**, a mera redução da renda familiar não caracteriza evento imprevisível que justifique a revisão contratual. A jurisprudência é firme no sentido de que dificuldades financeiras pessoais, ainda que relevantes, não eliminam a força obrigatória dos contratos, sob pena de comprometer a segurança jurídica..

REVISÃO CONTRATUAL. CDHU. Razões genéricas inaptas a macular o contrato regente da presente relação. **Redução da capacidade financeira não ampara a pretensão de revisão contratual, além da alegada abusividade não dizer respeito aos índices de reajuste, mas a comparação entre a renda e a parcela atual.** Recurso desprovido. (Apelação 1001192-26.2023.8.26.0169, Relator Wilson Lisboa Ribeiro, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 03/10/2024)

Ademais, o financiamento habitacional concedido pela CDHU possui critérios objetivos de concessão e revisão, não sendo possível

a alteração unilateral pretendida.

Embora existam contratos em que o reajuste das parcelas acompanhe a variação salarial da categoria profissional do mutuário, conforme o denominado 'plano de equivalência', o contrato em questão não se submete a essa sistemática. Trata-se de acordo de refinanciamento da dívida original inadimplida, com previsão expressa de reajuste pelo IPC-FIPE (fl. 64), eliminando-se, portanto, a aplicação da limitação de comprometimento de renda prevista na Lei nº 8.692/93.

Sobre o tema:

REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO. CDHU. Pretensão de redução da parcela mensal. ALTERAÇÃO DA CAPACIDADE FINANCEIRA DO MUTUÁRIO QUE NÃO ENSEJA A REVISÃO DO CONTRATO. **Suposta redução da renda familiar do mutuário não justifica a revisão contratual. Previsão de reajuste das parcelas que não se vincula ao plano de equivalência salarial.** (Apelação 1000834-32.2020.8.26.0439, Relatora Maria do Carmo Honório, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 13/09/2021)

Além disso, ainda que se aplicasse a Lei nº 8.692/93, que estabelece as diretrizes para a correção das prestações nos contratos de financiamento habitacional delimitando os critérios para eventuais revisões contratuais, a pretensão de revisão está fundada na alegação de dificuldades financeiras, configurando circunstância pessoal que não autoriza a modificação da avença. É a inteligência do art. 11, §1º, da Lei 8.692/93.

“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.

No tocante à suposta incidência de **anatocismo**, não há comprovação nos autos (art. 373, I, do CPC) de que tenha ocorrido capitalização de juros vedada pela legislação aplicável ao caso. Além disso, a inversão do ônus da prova, prevista no art. 6º, VIII, do CDC, não exime os apelantes da obrigação de demonstrar minimamente a alegada capitalização indevida de juros, o que não ocorreu nos autos.

Quanto à **teoria da imprevisão**, os apelantes não demonstraram a existência de evento extraordinário e imprevisível que justificasse a revisão das parcelas contratadas. A redução da renda familiar e de desemprego, embora possam impactar a capacidade de pagamento, são riscos econômicos ordinários que não caracterizam eventos extraordinários e imprevisíveis aptos a justificar a revisão do contrato com base nos artigos 478 e 479 do Código Civil.

Por fim, a pretensão de vincular as parcelas do financiamento ao limite de 30% da renda familiar encontra obstáculo na autonomia privada e na previsibilidade das obrigações contratuais, não

havendo respaldo jurídico para essa limitação de forma generalizada.

Dessa forma, inexistente a abusividade das cláusulas contratadas e diante da impossibilidade de obrigar a apelada a aceitar a alteração fática em que se encontram os apelantes, era mesmo de rigor a improcedência do pedido.

3. Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso, majorando em 2% a verba honorária fixada na sentença (art. 85, §11, CPC), observada a gratuidade da justiça deferida.

Nos termos da jurisprudência das Cortes Superiores, dá-se por expressamente prequestionados todos os dispositivos legais e constitucionais suscitados pelas partes, ainda que analisados ☐ de forma implícita, a fim de evitar futura alegação de omissão.

Fernando Marcondes
Relator