



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0075243-24.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP, é apelada JANICE GRACIANO DE OLIVEIRA CIPRIANO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL – nº 0075243-24.2012.8.26.0100

AÇÃO : REVISIONAL DE CONTRATO

APELANTE: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
DE SÃO PAULO - COHAB

APELADA : JANICE GRACIANO DE OLIVEIRA CIPRIANO

VOTO N.º 52107

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - REVISÃO CONTRATUAL - PRETENSÃO DEDUZIDA POR MUTUÁRIA CONTRA A COHAB REVISÃO CONTRATUAL – LAUDO PERICIAL QUE CONCLUIU PELA ABUSIVIDADE NO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR – PREVISÃO CONTRATUAL PARA A UTILIZAÇÃO DO CES (COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL) E DO PES (PLANO DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL) – TABELA PRICE, QUE POR SI SÓ, NÃO CONFIGURA ABUSIVIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA DEVE SER APLICADA DE FORMA ANTECEDENTE A AMORTIZAÇÃO DO PAGAMENTO – SUMULA 450 STJ - SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA - RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de ação revisional de contrato ajuizada por Janice Graciano de Oliveira Cipriano contra Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, que a respeitável sentença de fls. 918/923, cujo relatório fica fazendo parte integrante do presente *decisum*, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a parte ré a recalcular as parcelas, reajustando as prestações com cálculo do prêmio de seguro como apurado pela perícia; e o saldo devedor, com a amortização da dívida prévia a correção monetária como pactuado e devidamente apurado pelo expert ante a correção da discrepância existente, sendo devida a devolução na forma simples dos valores indevidamente cobrados,

tudo corrigido mês a mês desde o vencimento de cada parcela e acrescido de juros de mora pela taxa legal mensal desde a citação (art. 406 do CC). E julgou improcedente a reconvenção. A autora foi condenada em custas e despesas processuais na ação principal e a ré em honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação e na reconvenção foi ainda a ré condenada em custas e honorários da autora, fixada em 10% do valor da causa.

Inconformada apela a ré, pretendendo, em síntese que seja determinado, em relação ao saldo devedor do financiamento, que a correção monetária seja aplicada de forma antecedente a amortização do pagamento concernente ao pagamento das prestações, com a inversão do ônus de sucumbência. Colaciona julgados sobre o tema. Requer o provimento do recurso com a reforma da r. sentença.

Por sua vez, a parte-apelada, em resposta, pede que seja mantido o que consta da decisão *sub censura*.

Os autos foram remetidos a esta superior instância.

É o relatório. Passo a decidir.

Depreende-se dos autos que as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda em 29 de fevereiro de 1989 pelo valor à época de Cz\$ 1.710.234,00, a ser pago em 300 meses, com reajuste das prestações através do C.E.S de 15%.

A autora pediu a revisão do contrato sob o argumento de

ilegalidade e abusividade no reajuste das prestações., e na ação conexa pretende a COHAB/RP a rescisão contratual com reintegração de posse no imóvel.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já se manifestou que a simples utilização da Tabela Price para reajuste das parcelas contratuais por si só não configura abuso ou ilegalidade, devendo ser aferido no caso concreto, o que se veda é a capitalização de juros nos contratos celebrados com base no Sistema Financeiro de Habitação-SFH (Resp nº 1.070.297 e Resp nº 1.124.552, ambos da relatoria do Min. Luís Felipe Salomão, julgados sob a sistemática dos recursos repetitivos).

Dispõe a súmula nº 450 do STJ *“nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento de prestação.”*

Portanto, a perícia contábil realizada que constatou a abusividade no cálculo do saldo devedor, deixou de observar a sumula mencionada no parágrafo anterior, de que a sentença merece reparo nesse tópico.

Merece ser dito que, em se tratando de contrato de financiamento habitacional amparado pelo Plano de Equivalência Salarial, em tese, não se afigura abusiva a aplicação do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), que consiste em um percentual incidente

sobre a primeira prestação do financiamento, visando reduzir o descompasso existente entre os reajustes das parcelas e do saldo devedor, os quais têm índices e periodicidade diversos, de forma a ocorrer uma amortização maior no saldo devedor durante o período de financiamento, culminando com um resíduo menor a ser suportado pelo mutuário ao final do contrato.

No julgamento do Agravo de Instrumento no Resp nº 1.454.817, rel. Min. Luís Felipe Salomão, restou decidido que “*é pacífica a jurisprudência deste Tribunal Superior no sentido de que a cobrança do CES – Coeficiente de Equiparação Salarial é válida quando existir expressa previsão contratual*”.

Neste sentido a jurisprudência, conforme segue:

“O entendimento de longos anos é sedimentado no sentido de que a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) incluído no valor da primeira prestação é ilegal e deve ser excluída, com reflexo em todas as parcelas, considerando que não conta com previsão contratual. Ademais, independente da previsão de tal coeficiente em normas do SFH, o contrato em questão foi celebrado em 17 de novembro de 1988 e, portanto, antes da entrada em vigor da Lei nº 8.692/93, que definiu os planos de reajuste quanto aos contratos de financiamento habitacional” (Apelação nº 0178866-75.2010.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Fábio Quadros, j. 1º.12.2016).

Assim, reformo parcialmente a sentença, de forma que os cálculos apresentados devem observar o disposto na súmula nº 450 do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

STJ.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator