



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Registro: 2025.0000405590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004299-17.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que são apelantes EMERSON RODRIGO MUNIZ (JUSTIÇA GRATUITA) e ANA APARECIDA AZORLI MUNIZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CLÁUDIA GRIECO TABOSA PESSOA

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Voto nº 35870

Apelação Cível nº 1004299-17.2024.8.26.0566

Comarca: São Carlos

Apelantes: Emerson Rodrigo Muniz e Ana Aparecida Azorli Muniz

Apelado: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/rp

Juiz de Direito: Dr(a). Marcelo Luiz Seixas Cabral

Apelação – Ação de cobrança movida pela Cohab/RP – Valores advindos de compromisso de compra e venda de imóvel - Alegações de prescrição e inaplicabilidade de norma administrativa interna da Cohab que representam inovação recursal indevida, pois não trazidas na resposta - Documentos que comprovam a contratação e evolução do débito, prevalecendo os termos do ajuste firmado por partes capazes – Requerente que não pode ser compelida à formulação de acordos, em termos díspares da cobrança de dívida integral - Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por **Emerson Rodrigo Muniz e outro**, em face da r. sentença prolatada as fls. 1192/1195, pela qual o MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos julgara procedente pedido formulado em ação de cobrança, movida por **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**, condenando os réus no pagamento à parte autora do valor de R\$ 282.289,62, corrigido monetariamente desde a data do vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além de incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, bem como, no pagamento das custas, despesas processuais e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observadas as regras da gratuidade da justiça.

Os apelantes buscam a reforma do decidido, defendendo, em preliminares, a prescrição da dívida ora cobrada e a inaplicabilidade da norma restritiva à renegociação da dívida (Portaria 07/2017). No mérito, deduzem a impossibilidade de pagamento, perquirindo a redução do valor ou a concessão de maior parcelamento (fls. 1208/1218).

Vieram contrarrazões as fls. 1222/1227, subindo os autos.

É o relatório.

Uma vez presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, mas nego-lhe provimento.

A celeuma versa sobre cobrança de valores advindos do compromisso de compra e venda do imóvel situado na Rua Arlindo Possa, n. 60, Conjunto Habitacional Jardim São Carlos VI, na cidade e comarca de São Carlos/SP, perfazendo o montante histórico de R\$ 282.289,62.

Os apelantes, herdeiros do mutuário original, estariam inadimplentes desde a notificação extrajudicial realizada em 2017.

Disponho, desde logo, que as aventadas prescrição do débito e a inaplicabilidade de norma administrativa interna da Cohab são matérias que representam indevida inovação recursal, pois não trazidas na ocasião da resposta.

Conforme outrora decidido, **“esta instância meramente**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

revisora não pode, *per saltum*, apreciar temas não analisados em primeira instância, pena de ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição” (TJSP; Agravo de Instrumento 2027522-31.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2024; Data de Registro: 26/04/2024).

Ainda que se afirme objeto de ordem pública, tal circunstância não dá azo para discussão de tese que haveria de ser levantada em primeira oportunidade de resposta, a bel prazer da parte, sob pena de violarem-se os princípios da isonomia e da segurança jurídica.

De tal modo posicionou-se o C. Tribunal Superior: **“Na esteira da jurisprudência do STJ, 'sujeitam-se à preclusão as matérias não impugnadas no momento oportuno, inclusive as de ordem pública’”** (STJ - REsp: 1946122/MS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Data de Publicação: DJ 03/08/2021).

Mesmo que assim não fosse, os recorrentes pretendem defender a prescrição do débito, indicando o prazo quinquenal, mas não apartam o fato de que, da análise do conteúdo contratado, trata-se de obrigação de trato sucessivo, havendo de prevalecer a data do vencimento da última parcela como termo “a quo”.

Quanto ao mérito, vê-se que os documentos carreados aos autos comprovaram satisfatoriamente a contratação e a evolução do débito cobrado. Há de prevalecer os termos do ajuste, pois firmado por partes capazes, sem notícia de eventual coação, erro, dolo, ou simulação, presumindo-se, de tal modo, o conhecimento.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Entender o contrário apartaria o reconhecimento da boa-fé, que há de ser igualmente presumida, sendo certo que a ninguém é dado beneficiar-se da própria torpeza.

Embora constitua-se como sociedade de economia mista, visando fomentar políticas habitacionais, a requerente não pode ser compelida à formulação de acordos, como financiamentos ou cessões, dependendo, para tanto, da observância de suas diretrizes internas.

Conquanto possível o ajuste a qualquer tempo, nenhuma das partes é obrigada a fazê-lo, em termos díspares da cobrança de dívida integral. Não basta que se demonstre eventual vantagem ou boa-fé na proposta, pois necessário que se apresente, de forma conjunta, a legalidade.

Reza o artigo 313 da lei civil que *“o credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa”*. Reforçando tal assertiva, prevê o artigo 314 do mesmo codex: *“Ainda que a obrigação tenha por objeto prestação divisível, não pode o credor ser obrigado a receber, nem o devedor a pagar, por partes, se assim não se ajustou”*.

Já deliberou este E. Tribunal, em situação semelhante, que **“a recusa da proposta de acordo ou de renegociar o débito, no caso em concreto, não representa abuso de direito e nem afronta ao princípio constitucional da isonomia, que garante a todos os cidadãos o direito a tratamento idêntico perante a lei, conforme os critérios que forem estabelecidos no ordenamento jurídico, de forma a excluir discriminações**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

e **distinções injustificadas**” (TJSP; Apelação Cível 1001810-56.2014.8.26.0566; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2016; Data de Registro: 15/03/2016).

Tampouco cabe ao Juízo interferir cogitando possível direito social de moradia, porquanto instituto com natureza de direito fundamental, constituindo-se obrigação do Estado em suas esferas de atuação e inserindo-se no rol das garantias essenciais à coletividade. Incabível, portanto, sua arguição em face da recorrida.

Já se decidiu, em caso análogo, **“que o longo período de inadimplência não prejudica apenas a autora, mas outras famílias que poderiam vir a ser beneficiadas com o programa de moradia executado pela demandante. Além do mais, o direito social à moradia não constitui salvaguarda ao mutuário inadimplente”** (TJSP; Apelação Cível 1005990-67.2023.8.26.0189; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024).

Evidenciado que os réus não comprovaram fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, de rigor a procedência do pedido de cobrança formulado na inicial.

Há de ser mantido, em tal passo, o r. decisório impugnado, razão pela qual, arbitro honorários advocatícios recursais, em favor da apelada, em 05% do valor da condenação, que serão somados à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

verba fixada em r. sentença e cobrados na forma lá estipulada, observadas as regras da gratuidade da justiça.

Pelo exposto, por meu voto, **nego provimento** ao recurso, mantendo a r. decisão tal como lançada.

CLAUDIA GRIECO TABOSA PESSOA
Relatora