



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000314-83.2023.8.26.0660, da Comarca de Viradouro, em que é apelante LAURA MARQUES DE JESUS, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Viradouro/Vara Única**
Processo nº: **1000314-83.2023.8.26.0660**
Apelante (s): **LAURA MARQUES DE JESUS**
Apelado (s): **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu**
Juiz Prolator: PEDRO HENRIQUE ANTUNES MOTTA GOMES

VOTO N.º 33.867

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CELEBRADO COM A CDHU. Sentença de improcedência. Recurso da autora. Alegação de que a CDHU corrige o valor das parcelas mensalmente em índices abusivos, tornando o valor da parcela excessivamente oneroso. Previsão de decréscimo do subsídio concedido para a modalidade da contratação em análise, além da previsão contratual de reajuste do valor da parcela pela variação acumulada do IPC/FIPE. Ausência de abusividade. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos,

LAURA MARQUES DE JESUS apela (fls. 194/198) da respeitável sentença de fls. 187/191 que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação revisional que move em face de **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**.

Inconformada, a autora reitera o argumento da petição inicial no sentido de que a CDHU cobra valores abusivos e em excesso, fazendo com que as parcelas mensais do financiamento imobiliário comprometam aproximadamente 50% de sua renda, inviabilizando o pagamento.

Requer o provimento do recurso para reformar a sentença e autorizar a revisão do contrato nos termos em que postulado na inicial.

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 88) e respondido (fls. 202/208).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Colhe-se dos autos que, em 27.12.2011, a autora celebrou com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária” (fls. 24/45), relativo ao imóvel localizado à Rua José Ignácio de Godoy, 61, Quadra I, lote 01, Residencial Jardim Cotrim, Município de Viradouro/SP (fls. 25), registrado sob a matrícula nº 11.343 do Cartório de Registro de Imóveis local (fls. 45).

O preço de venda foi de R\$ 64.913,96 (sessenta e quatro mil, novecentos e treze reais e noventa e seis centavos), a ser amortizado com a aplicação da Tabela *Price* no prazo de 300 (trezentos) meses, a uma taxa de juros remuneratórios nominal de 6,90% ao ano (fls. 25).

O cerne da demanda está na alegação de que a

CDHU vem aumentando o valor das parcelas de forma abusiva, tornando o pagamento das mensalidades excessivamente oneroso à parte apelante.

Respeitado o inconformismo, a autora não demonstrou que a CDHU atualiza o valor das parcelas de forma incorreta, sequer trouxe quaisquer indícios nesse sentido, o que efetivamente lhes incumbia à luz do inciso I do artigo 373 do Código de Processo Civil. No mais, ressalte-se o quanto fundamentado pelo DD. Juízo *a quo*:

“Narra a inicial, de maneira genérica, aumento indevido nas prestações cobradas pela requerida em face da aquisição imobiliária, sem sequer informar qual é o valor atual das prestações que estariam lhe sendo impostas, e tampouco o quantum que entende como correto ou irregular.

De qualquer forma, restou demonstrado pelos documentos acostado com a inicial às f. 46-51, que a autora chegou a pagar R\$ 138,89, mas recebeu cobranças subsequentes de R\$ 294,20, R\$ 359,33, R\$ 435,70 e até R\$ 508,66.

Por outro lado, a requerida demonstrou fato modificativo do direito da parte autora, comprovando documentalmente que no instrumento particular de venda e compra de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, mas precisamente na cláusula sétima, consta que “[o] reajuste das prestações será efetuado anualmente segundo a variação acumulada do IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE), sempre por ocasião do aniversário do presente contato” (f. 29)

Ademais, foi celebrado contrato de concessão de subsídios de ordem financeira a serem diretamente utilizados para redução mensal das prestações pactuadas (f. 136), na forma da Lei Estadual n. 6556/89. Observo que, segundo consta da

cláusula terceira do contrato, “[o]s subsídios ora concedidos são por prazo certo e determinado. Sofrerão eles, durante o prazo convencionado, razão anual de regressão, visando sua gradual extinção.

Portanto, o aumento do valor pago mensalmente não é decorrente tão somente do reajuste contratual, mas também da regressividade do subsídio concedido” (fls. 189/190).

Em assim sendo, de rigor a manutenção da sentença de improcedência da demanda.

Veja-se:

DIREITO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em exame Trata-se de ação revisional de contrato de compra de imóvel firmado com a CDHU, na qual a parte autora alega que o valor das parcelas ultrapassou 15% da renda familiar, postulando readequação do valor da parcela. A r. sentença julgou improcedente o pedido, e a parte autora recorre, alegando cerceamento de defesa e a possibilidade de revisão do valor da prestação. II. Questão em discussão. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve cerceamento de defesa pela falta de audiência de conciliação; e (ii) se o valor das parcelas ultrapassa o limite de comprometimento da renda familiar. III. Razões de decidir Rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa, pois a ausência de audiência de conciliação não induz nulidade do processo. O contrato firmado não garante o mesmo percentual de comprometimento de renda ao longo do financiamento. A parte autora não comprovou que o valor da prestação ultrapassa 30% da renda familiar, conforme previsto na legislação. O percentual de 15% mencionado no site da CDHU não é juridicamente vinculante. IV. Dispositivo. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1006482-11.2023.8.26.0302; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024)

Compromisso de compra e venda. CDHU. Ação revisional. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Índice de correção monetária, taxa nominal de juros e regressão anual de subsídio expressamente previstos no contrato. Valor da parcela dentro do limite previsto no art. 2º caput da Lei nº 8.692/93. Precedentes desta Corte. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1000813-36.2022.8.26.0326; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/09/2022; Data de Registro: 26/09/2022)

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso. Majoram-se os honorários advocatícios de sucumbência em favor do patrono da ré para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a inexigibilidade da verba nos termos do §3º do artigo 98 do Código de Processo Civil.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator