



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446691

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003365-64.2022.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ARNALDO PEREIRA DE CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA LINA DE SOUZA CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003365-64.2022.8.26.0005

Apelantes: Arnaldo Pereira de Carvalho e Maria Lina de Souza Carvalho

Apelado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

MM. Juiz de Direito: Henrique Berlofa Villaverde

Comarca de São Paulo - Foro Regional de São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível

Voto nº 6180

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO E CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelo Autor contra sentença que julgou improcedente a demanda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão versa sobre a possibilidade de ser afastado o decreto de improcedência, a fim de ser reconhecida a existência de contrato de compra e venda, com a revisão do saldo devedor.

III. RAZÕES DE DECIDIR.

3. As partes firmaram contrato de concessão de uso oneroso, com opção de compra e venda, estabelecendo que seria cedido o uso da unidade habitacional, a título oneroso, pelo prazo de 25 anos, contados da assinatura, podendo ser prorrogado a critério das partes, com pagamento da taxa respectiva decorrente da ocupação.

4. Poderia até se cogitar da razoabilidade nos argumentos apresentados pelos Apelantes de que acreditavam estar adquirindo a propriedade da unidade habitacional, utilizada inclusive como moradia do casal, caso este fosse o escopo da demanda por eles ajuizada, mas o que se buscou com a ação proposta foi a revisão dos valores contratados, consignando as parcelas que deveriam ser desembolsadas pelos recorrentes, aferidas segundo a previsão de composição de renda, reajustável conforme cláusula contratual. 5. Embora afirmem onerosidade excessiva, a revisão das cláusulas contratuais exige a demonstração concreta de abusividade ou de onerosidade excessiva decorrente de fato superveniente extraordinário e imprevisível que altere os termos do contrato, ônus do qual os Apelantes não se desincumbiram.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “A revisão das cláusulas contratuais exige a



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demonstração concreta de abusividade ou de onerosidade excessiva decorrente de fato superveniente extraordinário e imprevisível que altere os termos do contrato.”

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Apelação interposto por Arnaldo Pereira de Carvalho e Maria Lina de Souza Carvalho contra a r. sentença de e-fls. 335/337, que julgou improcedente Ação Revisional de Contrato Bancário e Consignação em Pagamento ajuizada pelos Apelantes contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU, ora Apelada, com o seguinte dispositivo: *“Pelo exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo improcedentes os pedidos. Por força da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas do desembolso e honorários advocatícios da parte contrária, que, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8.º-A, do CPC, arbitro no valor mínimo atual recomendado pelo Conselho Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil para atuação (proposição ou defesa) do profissional em matéria cível (item 4)”*.

Irresignado, insurgem-se os Autores, narrando terem participado ativamente da construção do imóvel em que residem, por meio de sistema de mutirão organizado pela própria Apelada bem como que durante dois anos, contribuíram com mão de obra para erguer a casa que acreditavam estar adquirindo como proprietários e após esse período, passaram a pagar mensalmente valores, na convicção de que se tratava de prestações de um contrato de compra e venda.

Afirmam que após 16 anos de moradia e com as mensalidades quitadas regularmente, foram surpreendidos com a exigência da Apelada para assinatura de um novo contrato de compra e venda,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

afirmando também que ao tomarem ciência do contrato anteriormente firmado, perceberam que o documento, de difícil compreensão técnica, tratava-se de termo de concessão de uso oneroso com opção de compra, e não de uma aquisição propriamente dita de sua moradia, frustrando sua legítima expectativa de que estavam investindo em um bem próprio.

Alegam que o contrato deve ser requalificado como contrato de compra e venda, com o abatimento do valor da mão de obra empregada na construção; dos valores já pagos ao longo de 16 anos, com sua correta amortização; excluindo tarifas administrativas abusivas e cumulação indevida de correção monetária e juros.

Requerem o provimento do recurso, reformando-se a r. sentença apelada, reconhecendo a existência de contrato de compra e venda, com a revisão do saldo devedor, com dedução da mão de obra empregada, das tarifas abusivas e da cumulação indevida de encargos, declarando a quitação das prestações já pagas, com regularização da situação contratual e documental do imóvel em favor dos Apelantes.

Apresentação de Contrarrazões para que seja negado provimento ao recurso (e-fls. 349/357).

Recurso tempestivo, regularmente sem preparo por estar o Apelante amparado pelo benefício da gratuidade concedido em primeiro grau (e-fls. 128), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exame acurado do objeto da lide instaurada pelo Apelantes, observa-se que a demanda de origem foi ajuizada, pois os recorrentes afirmaram não ter a Apelada cumprido com as suas obrigações de abater o valor da mão de obra do mutirão por eles realizados, no valor final do empreendimento.

Mencionaram que estavam pagando em dia as prestações do imóvel, sendo informado que deveriam fazer novo contrato como se fossem novos mutuários, passando por nova aprovação, o que faria com que o valor da prestação triplicasse, bem como que por conta dos elevados encargos contratuais e pelo descumprimento da obrigação pela Apelada, não estavam conseguindo mais pagar as prestações do apartamento, encontrando na iminência de perder o imóvel.

Sustentando a ilegalidade dos valores cobrados, pleitearam, entre outros, a efetivação dos depósitos na quantia de R\$ 233,00 correspondentes ao valor da prestação mensal para 2022 devidamente corrigida; que a Apelada não incluísse o nome dos Apelantes nos órgãos de proteção ao crédito; reconhecer a ilegalidade da cobrança de tarifas administrativas; readequar os valores das unidades construídas no sistema de mutirão e amortização do valor da mão de obra com o valor pago; reconhecendo a limitação dos juros remuneratórios às taxas médias de mercado; afastando a incidência da cumulação da multa com os juros moratórios, com a sua exclusão do débito; afastando a cumulação de correção monetária das taxas administrativas; condenando a Apelada ao pagamento de forma simples das parcelas indevidamente cobradas, compensando eventual saldo existente.

Portanto, em relação à pretensão de ver reconhecida a natureza de compra e venda do instrumento debatido, como argumenta o Apelante, verifica-se que o recorrente não teceu quaisquer



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comentários em relação ao tema, ao passo que a r. sentença apelada assim não se fundamentou, exatamente em virtude da ausência de manifestação quanto a esta questão.

Assim, não se inserindo o pedido às hipóteses das situações previstas no art. 329 do CPC, extrapolando o pedido ao limite objetivo da demanda, não se admitindo a renovação de ato processual, tampouco inovação recursal, não se conhece o pedido deduzido.

Em decorrência, a análise devolvida a este órgão revisor se restringe ao que foi analisado pelo Juízo Sentenciante e tempestivamente apresentado pelas partes, no que pertine a possibilidade de os valores das unidades construídas em sistema de mutirão serem readequados pela Apelada, e a pretensão de amortização do valor despendido como mão de obra com o valor até então desembolsado, limitando-se os juros, excluindo a cumulação de correção monetária das taxas, condenando a Apelada a devolver de forma simples os valores cobrados indevidamente, com sua compensação.

Depreende-se dos autos que as partes firmaram contrato de concessão de uso oneroso, com opção de compra e venda (e-fls. 22/30 e e-fls. 176/186), estabelecendo as Cláusulas Primeira, Segunda e Terceira da avença, que seria cedido o uso da unidade habitacional, a título oneroso, pelo prazo de 25 anos, contados da assinatura, podendo ser prorrogado a critério das partes, com pagamento da taxa respectiva decorrente da ocupação.

Também se depreende do documento anexado, que findado o prazo da concessão, sem que houvesse necessidade de sua prorrogação, ou no caso de morte do titular, a Apelada ofereceria a unidade habitacional aos herdeiros, segundo os critérios para financiamento, os quais, caso ausentes, a concessão poderia ter seu prazo prorrogado por igual período, hipóteses em que haveria a amortização da importância relativa à taxa de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ocupação paga pelo Cessionário até aquela data, devidamente atualizada (Cláusulas Nona e Décima – e-fls. 179).

Extraí-se, assim, que de fato os Apelantes aderiram espontaneamente aos termos de concessão de uso oneroso, aceitando as regras do contrato, não havendo amparo legal para a pretensão de se reconhecer a finalidade buscada, pelo simples caráter de adesão do contrato.

A consideração das regras legais e de interpretação do Código de Defesa do Consumidor e de contratos de adesão não se faz para gerar desequilíbrio em favor do consumidor e/ou aderente, mas para assegurar o equilíbrio ou reequilíbrio da relação jurídica; assim, se há razoabilidade nas cláusulas contratuais e sua observância, como no presente caso, não se pode torcer a realidade de modo a favorecer uma das partes em prejuízo da outra.

Destarte, do que se observa do todo colhido, a “ficha sócio econômica”, preenchida pelos Apelantes, há a composição de renda e respectivo comprometimento (e-fls. 29/30), típica de financiamentos habitacionais, somada às declarações de que não eram proprietários, promitentes compradores ou promitentes cessionários de imóvel no País; que a condição de já serem proprietários, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário de imóvel residencial no mesmo município da unidade habitacional objeto de financiamento pretendido implica na obrigatoriedade de alinear o imóvel anterior, no prazo de 180 dias, contados da data da concessão do mútuo a que se refere o presente documento, poderia fortalecer a suscitada confiança e a legítima expectativa de que se tornariam os proprietários do imóvel, e de que as mensalidades do “aluguel social” seriam, na verdade, destinadas à aquisição da unidade habitacional, acrescidas, ainda, de seguro habitacional (e-fls. 178/179, 183 e e-fls. 185).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sabe-se tratar-se de regramento pré-estabelecido de modo razoável, para efeito de proporcionar à população menos favorecida a aquisição de moradia mediante o pagamento de parcelas abaixo do valor de mercado e em prazo extenso.

Com efeito, poderia até se cogitar da razoabilidade nos argumentos apresentados pelos Apelantes de que acreditavam estar adquirindo a propriedade da unidade habitacional, utilizada inclusive como moradia do casal, caso este fosse o escopo da demanda por eles ajuizada, mas o que se buscou com a ação proposta foi a revisão dos valores contratados, consignando as parcelas que deveriam ser desembolsadas pelos recorrentes, como já exposto.

Nesse contexto, a própria Apelada afirmou em sua Contestação terem as partes firmado instrumento de concessão de uso onerosa com opção de compra e venda, *“o qual tem prazo de vigência e ao seu término é oferecido a venda ao mutuário que cumprir com os requisitos para o contrato de financiamento”* (e-fls. 138).

Todavia, necessário ressaltar que os Apelantes buscaram revisar as cláusulas do contrato firmado, pugnando, da mesma forma, pela consignação ao pagamento da taxa de ocupação, aferida segundo a previsão de composição de renda, reajustável conforme a Cláusula Segunda do instrumento (e-fls. 22).

Portanto, embora afirmem onerosidade excessiva, a revisão das cláusulas contratuais exige a demonstração concreta de abusividade ou de onerosidade excessiva decorrente de fato superveniente extraordinário e imprevisível que altere os termos do contrato, e a suscitada dificuldade de compreensão técnica e desconhecimento da celebração da concessão de uso e não de contrato de compra e venda, como exposto

anteriormente, escapam ao escopo da lide instaurada e tampouco eliminam a força obrigatória dos contratos, sob pena de se comprometer a segurança jurídica, sobretudo considerando a existência de cláusulas que expressamente previram não só a natureza contratual, mas o prazo de vigência, bem como os valores das prestações mensais.

Ademais, não parece razoável assegurar a possibilidade aos Apelantes de que continuem habitando no imóvel sem contraprestação, não logrando, de outra parte, demonstrar não terem sido observadas as cláusulas contratuais no cálculo das prestações mensais pela Apelada, inclusive do seguro habitacional, previsto na Cláusula Oitava do contrato de concessão onerosa de uso (e-fls. 25), não demonstrando qualquer abuso cometido por parte da recorrida.

Como bem pontuado pelo Juízo Sentenciante, *“Analisando os autos verifica-se que as partes firmaram termo de concessão de uso oneroso de bem imóvel com opção de compra, com cláusulas claras e objetivas, estabelecendo-se prazo de 25 anos. Com efeito, findado referido prazo as partes são convocada para análise de efetivação da venda ou não bem em comercialização, conforme cláusula nona do contrato. Assim, em nada se verifica de ilegal a convocação da parte e reanálise de eventual composição salário e demais dados, observando-se, outrossim, eventual amortização da taxa de ocupação.”*

Logo, a r. sentença deve ser mantida, afastando-se a pretensão recursal, ressaltando a possibilidade de aos Apelantes ser oferecido o imóvel a venda, ao término da vigência do contrato oneroso de uso, conforme reconhecido pela própria Apelada em Contestação.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isso posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO

Relatora