



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449292

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007702-59.2024.8.26.0609, da Comarca de Taboão da Serra, em que é apelante MARIA JOSÉ DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1007702-59.2024.8.26.0609

APELANTE: MARIA JOSÉ DA SILVA

APELADO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE TABOÃO DA SERRA

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: MATHEUS BARBOSA PANDINI

VOTO Nº 12682

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – REVISÃO CONTRATUAL – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA – PEDIDO DE REDUÇÃO NO VALOR DAS PARCELAS DE CONTRATO FIRMADO COM O CDHU PARA NO MÁXIMO 18% DA RENDA DA AUTORA – ALEGADA INCLUSÃO DE SUA IRMÃ NO CONTRATO APENAS PARA FINS DE COMPROVAÇÃO DA RENDA – INAPLICÁVEL A LEI Nº 8.692/1993 PARA QUE SEJA REDUZIDO O VALOR DAS PRESTAÇÕES – CONTRATO FIRMADO DE ACORDO COM A RENDA ALEGADA PELA AUTORA NA ÉPOCA – DIFICULDADES FINANCEIRAS OU AUMENTO DO CUSTO DE VIDA NÃO PODEM SER CONSIDERADAS PARA FINS DE REDUÇÃO DOS VALORES PREVIAMENTE CONTRATADOS – PRECEDENTES DESTA C. CÂMARA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de revisão contratual julgada improcedente.

Recorre a parte requerente alegando, em síntese, fazer jus à redução das parcelas pactuadas com ré quando da compra de imóvel, em razão de estar comprometendo mais de 30% de sua renda atual (fls. 130/136).

Há contrarrazões.

É o relatório.

2 – Insurge-se a parte autora contra a r. sentença de improcedência que considerou que *meras dificuldades financeiras supervenientes não autorizam a intervenção judicial para alteração das condições originalmente pactuadas, sob pena de violação da segurança jurídica e da própria viabilidade do sistema de financiamento habitacional.*

Afirma a autora que houve, na época, a inclusão de sua irmã no contrato firmado com o CDHU para compra de imóvel, apenas para fins de comprovação de renda suficiente para arcar com as prestações. Alega que atualmente se trata de pessoa idosa, recém aposentada e que está tendo mais de 30% de sua renda comprometida com as prestações. Pleiteia a redução no valor das parcelas do contrato firmado para no máximo 18% de sua renda.

A r. sentença ser mantida tal como lançada, inaplicável a limitação do artigo 11, da Lei nº 8.692/1993 para que seja reduzido o valor das prestações, pois o contrato foi firmado de acordo com a renda alegada pela autora na época e dificuldades financeiras não podem ser consideradas para fins de redução dos valores previamente contratados.

Neste sentido são os precedentes desta C. Câmara:

Apelação. Revisão de contrato. Improcedência. Inconformismo da autora. Descabimento. alegação de nulidade da sentença, por ser citra petita. Afastamento. Apreciação da questão sob eventual enfoque diverso do esperado que não leva a qualquer vício na sentença. Pedido de revisão fundado na redução da condição financeira. Contrato que é estabelecido de acordo com a remuneração declarada no momento da adesão. Redução financeira do mutuário que não obriga a mutuante a rever valores. Demais

disso, é possível o comprometimento da renda familiar até o limite de 30%. Lei 8692/93. Improcedência mantida. **Apelação não provida.** (TJSP; Apelação Cível 1001225-45.2024.8.26.0439; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025)

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CDHU – Sentença de improcedência – Apelação do autor – Pretensão de limitar o valor das parcelas ao comprometimento de renda de 15% – Desacolhimento – Pactuação expressa do comprometimento de renda no percentual de 20%, até o limite máximo de 30% – Prestação cobrada não superou o limite contratado – Legalidade da cobrança – Art. 11 da Lei nº 8.692/93 – Dificuldades financeiras ou aumento do custo de vida – Fatos que não podem ser considerado imprevisíveis e sim eventos pessoais – Ausência de abusividade ou ilegalidade contratual a justificar o pedido de revisão – Precedentes – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000425-67.2023.8.26.0369; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 1ª Vara; Data do Julgamento: 01/04/2024; Data de Registro: 01/04/2024)

Ademais, verifica-se que, conforme bem esclarecido na r. sentença a autora afirma que incluiu sua irmã no contrato apenas para fins de comprovação de renda, mas tal alegação não afasta a validade da contratação. Ao contrário, evidencia que a própria autora, no momento da celebração do contrato, reconheceu não possuir renda suficiente para, sozinha, arcar com as prestações do financiamento.

Assim, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.¹

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece a *viabilidade de o*

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

*órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.*²

De se registrar, ainda, que a ratificação dos fundamentos da decisão de primeira instância pelo Tribunal *ad quem* não importa em vício ou nulidade do acórdão e amplamente utilizada nesta Corte de Justiça (**Apelação nº 994.08.134609-9, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Álvaro Passos; Apelação nº 994.06.023739-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elliot Akel; Apelação nº 994.02.069946-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk; Apelação nº 990.10.031478-5, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Beretta da Silveira**).

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação supra. Nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários em favor do Patrono das rés em 5%, ficando mantida a suspensão da exigibilidade em razão da justiça gratuita deferida.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

² TJ, **REsp 662.272/RS**, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 04/09/2007 e **REsp 599.092/AL**, Relatora Ministra Eliana Calmon, julgado em 26/10/2004.