



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7Registro: 2024.0001245920

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1150489-23.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados MAURO CANZIAN e MARIA JOSE DA SILVA FERNANDES, é apelado/apelante PINHAL INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 3.275

Apelação nº 1150489-23.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo (8ª Vara Cível)

Apelantes / apelados: Mauro Canziani e outra (autores) e Pinhal Incorporadora Ltda. (ré)

Juiz(a) prolator(a): Juliana Pires Zanatta Cherubim

APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONTRATO COM PRAZO INFERIOR A 36 MESES. ESTIPULAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL. AFRONTA AO ART. 46 DA LEI 10.931/2004. APLICAÇÃO DE REAJUSTE ANUAL. EXTENSÃO ARDILOSA DO PRAZO PARA O FIM DE VIABILIZAR A COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. ART. 42 DO CDC.

1. Ação julgada parcialmente procedente em primeira instância.
2. Recurso dos autores, requerendo a devolução em dobro do valor indevido, acolhido. Aplicação do art. 42, do CDC. Precedentes.
3. Recurso da ré parcialmente acolhido: 3.1. Contrato com previsão de pagamento de parcela ínfima em relação às demais em momento posterior a 36 meses com o objetivo de prolongar artificialmente o prazo do contrato e incidir a correção mensal. 3.2. Violação do art. 46 da Lei nº 10.931/2004. Abusividade. Precedentes. 3.3. Multa imposta em decisão que julgou embargos de declaração (art. 1026, § 2º, do CPC). Embargos de declaração que não se revelam protelatórios. Revogação da multa aplicada em primeiro grau de jurisdição
4. Recursos parcialmente providos. Sentença reformada em parte.

Apelações interpostas contra a r. sentença de fls. 323/328, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente a ação de revisão contratual, c.c. repetição de indébito, derivada de compra e venda de imóvel na planta, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

*“Diante do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para (a) **declarar a nulidade da disposição contratual que prevê a periodicidade mensal de incidência da correção monetária**; (b) determinar a aplicação da correção monetária com periodicidade **anual**, utilizando-se dos índices previstos contratualmente; e, para (c) condenar a ré à devolução **simples dos valores pagos a maior**, a serem demonstrados em cumprimento de sentença, corrigidos monetariamente pela tabela do TJSP desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% a.m, a partir da citação.*

Diante da sucumbência quase total da parte ré, condeno-a ao pagamento de custas e honorários, que arbitro em 10% do valor da condenação.” (fls. 327).

Recurso dos autores requerendo a *devolução em dobro* da diferença entre a correção mensal e anual (fls. 338/349).

Recurso da ré (Pinhal Incorporadora) insistindo nas preliminares de *ausência de interesse de agir e prescrição*. Quanto ao *mérito*, sustenta que o prazo de pagamento estabelecido no contrato respeitou o mínimo legal de 36 meses para a aplicação da correção monetária mensal, conforme disposto no art. 46 da Lei 10.931/04. *Afirma* que a incidência de correção mensal sobre o saldo devedor estava expressamente prevista no *Quadro Resumo e no contrato*, constituindo condição essencial do negócio. *Pede* a extinção do processo *ou* a improcedência da ação, com exclusão da multa aplicada em razão da oposição de embargos declaratórios (fls. 355/369).

Contrarrazões a fls. 375/387 e 388/401.

Recursos tempestivos e preparados (fls. 350/351 e 370/371).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

Encaminhamento do voto:

Respeitado o entendimento adotado pela n. magistrada, voto pela reforma parcial da sentença, para (a) reconhecer a devolução em dobro do valor da diferença da correção mensal e anual e (b) afastar a condenação imposta à ré por litigância de má-fé.

2. Preliminares. Rejeição:

As preliminares de *falta de interesse de agir* e *prescrição*, invocadas pela ré na contestação e reiteradas nas razões de recurso, foram bem rejeitadas pela nobre magistrada, de forma que, em relação a tais objeções se impõe a confirmação deste capítulo da r. sentença, nos termos do art. 252 do *Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo*.¹

3. Dos fatos/síntese da demanda:

3.1. Os autores firmaram com a ré contrato particular

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento. (Redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017)

de promessa de compra e venda, com objetivo de aquisição do imóvel descrito na petição inicial, pelo valor de R\$ 265.200,00, com cronograma de pagamento constante no item 4.2 do contrato, com previsão de **reajuste mensal**, por meio do *Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC)* e, após a entrega das chaves, pelo *Índice de Preços Disponibilidade Interna (IGP-DI)* (fls. 28/29).

Alegaram abusividade na correção *mensal* do saldo devedor, por vedação da Lei nº 10.931/2004. *Pediram* a declaração de nulidade da cláusula 4.2 do contrato e *sub-intens*, e condenação da ré à devolução *em dobro* dos valores pagos à título de correção monetária, que somam R\$ 69.988,16, ou a substituição dos índices de correção mensais pelos anuais.

3.2. A ação foi *julgada parcialmente procedente*, com o que *não se conformam as partes*:

(a) Os autores, requerendo a *devolução em dobro* do valor que entendem terem pago a maior;

(b) A ré pedindo a *improcedência da ação* e o afastamento da multa pela oposição de embargos declaratórios.

É caso de provimento parcial dos recursos.

4. Mérito:

4.1. Dos termos do contrato:

O contrato foi celebrado em 10/09/2020, com a última parcela em 01/10/2023 (fls. 27/36), *ultrapassando os 36 meses de vigência*, o que autorizaria, *em tese*, a correção monetária *mensal*, de acordo com o art. 46 da Lei nº 10.931/2004, que condiciona a possibilidade de aplicação da correção monetária *mensal* ao prazo contratual *mínimo de 36 meses*.

Mas de acordo com o cronograma de pagamento, constata-se o vencimento de parcela no valor expressivo de R\$ 180.000,00, em 01/09/2023 e, a última parcela, com vencimento em 01/10/2023, na quantia ínfima de R\$ 500,00 (fls. 29).

Portanto, nítido que a previsão de cobrança da parcela no valor de R\$ 500,00, foi inserida no negócio a fim de prolongar artificialmente o contrato para 37 meses, unicamente com o *intuito de possibilitar a correção monetária mensal das parcelas*.

Tal conduta viola os deveres de boa-fé e lealdade contratual, o que impõe a *restituição em dobro* dos valores cobrados indevidamente a título de *correção mensal*, nos termos do art. 42, parágrafo único, do *Código de Defesa do Consumidor*.

4.2. Oportuno destacar que em casos idênticos assim decidiu este Tribunal:

“Apelação. Compromisso de compra e venda de unidade habitacional de forma parcelada. Contrato com prazo inferior àquele em que autorizada incidência por índices próprios e com periodicidade mensal, nos termos do

*art. 46, da Lei 10.931. Correção monetária mensal indevida, nos moldes em que estabelecida, com parcela final de valor ínfimo – R\$ 1.000,00, isoladamente aprazada para cerca de oito meses após quitação substancial do preço ajustado. Contrato quitado no período de vinte e cinco meses. Aplicação, contudo, da correção anual e devolução, em dobro. Recurso da ré provido em parte, e provimento ao recurso adesivo da parte autora. (TJSP; Apelação Cível 1056331-73.2023.8.26.0100; Relator (a): **Enio Zuliani**; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024) (destaque na citação).*

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL. Recurso interposto pela ré em face de sentença de procedência para declarar nula a correção monetária mensal e determinar a devolução em dobro. CORREÇÃO MENSAL. Nulidade da periodicidade. Previsão de última parcela de valor irrisório para ampliar, de forma artificiosa, o prazo do contrato e fazer incidir correção mensal em prejuízo da consumidora. CORREÇÃO ANUAL. Possível, contudo, a correção anual. Recurso que comporta acolhimento para tal fim. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. Conforme precedente do C. STJ (EREsp n. 1.413.542/RS), dispensável o elemento volitivo a partir de 30/03/2021 para a devolução em dobro. Devolução em dobro que se justifica no caso para todo o período de cobrança, face a conduta maliciosa de inserção de uma última parcela em valor ínfimo para burlar a lei em prejuízo da consumidora. Sentença reformada para fazer incidir a correção anual. Mantidos os ônus da sucumbência. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (v. 43868). (TJSP; Apelação Cível 1023974-40.2023.8.26.0100; Relator (a): **Viviani Nicolau**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 27/02/2024). (destaque na citação)*

“Apelação Cível – Revisão contratual – Ré que inseriu parcelas no preço do contrato, de forma ardilosa, com vistas a atingir o número mínimo de

*prestações mensais – Abusividade caracterizada – Preço que é constituído de 23 parcelas, sendo certo que a última delas corresponde a quantia irrisória, a ser paga um ano após o vencimento da penúltima – Prazo contratual que não atinge o mínimo legal de 36 meses – Atualização monetária mensal que restou corretamente afastada – Inserção da última parcela que representa manobra ardilosa com vistas a impor ao adquirente a incidência mensal de correção monetária sobre o saldo devedor – Precedentes – RECURSO DA RÉ IMPROVIDO. Apelação Cível – Restituição de valores em dobro – Possibilidade – Pagamento injustificado de valores cobrados pela ré – Incidência do disposto no art. 42, pár. ún, do CDC – Consumidor cobrado em quantia indevida – Pagamento efetuado – Engano justificável não caracterizado – RECURSO DA AUTORA PROVIDO. Sucumbência – Provimento do recurso da autora – Ônus sucumbencial a ser integralmente arcado pela ré – Honorários dos patronos da autora fixados nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1016253-37.2023.8.26.0100; Relator (a): **José Joaquim dos Santos**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 27/02/2024) (destaque na citação)*

4.3. O afastamento da *correção mensal* das prestações não impede, no entanto, a *correção anual*, que fica preservada, adotando-se tal critério para apuração do débito.

5. Quanto à multa imposta na decisão que julgou os embargos de declaração interpostos pela ré (fls. 335):

É caso de afastamento porque não ficou evidenciado o seu caráter manifestamente protelatório, não sendo, por isso, aplicável a multa prevista no art. 1026, § 2º, do CPC.

Cumpre pontuar que não houve reiteração dos embargos, e a ré abordou ponto específico da sentença, insurgindo-se concretamente contra o fundamento da exigibilidade do cálculo mensal de reajuste das parcelas contratuais.

6. ***Em síntese:*** Impõe-se que a r. sentença seja parcialmente reformada, para:

(a) *acolher o recurso do autor e determinar a devolução em dobro do valor da diferença da correção mensal e anual.*

(b) *Cassar a multa imposta na decisão que julgou os embargos de declaração interpostos pela ré (fls. 335):*

Pelo exposto, rejeito as preliminares e, pelo mérito, dou parcial provimento aos recursos nos termos da fundamentação.

Ficam mantidos os encargos derivados da sucumbência impostos na r. sentença recorrida, dada a alteração mínima da decisão, nada justificando deliberação diversa.

PAULO ALONSO

Relator