



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000283503

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017062-27.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes GUILHERME BLAKE LEICHSENDRING e VICTOR VALLIM LEHNE XAVIER DE SOUZA, é apelado ONE NEX ITAIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Dr. José Carlos Baptista Puoli, OAB/SP 110.829.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 25 de março de 2025

LUIS FERNANDO CIRILLO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1017062-27.2023.8.26.0100

Juízo de origem: São Paulo - 9ª Vara Cível do Foro Central

Recorrente(s): Guilherme Blake Leichsenring e Victor Vallim Lehne Xavier de Souza

Recorrido(a)(s): One Nex Itaim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Rodrigo Galvão Medina

Voto nº 1.895

APELAÇÃO. Direito Civil. Revisão Contratual. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. Ação de revisão contratual com pedido de repetição de indébito. Os apelantes alegam que a incidência de correção monetária mensal prolongou indevidamente o contrato de 27 para 36 meses, requerendo a restituição em dobro dos valores pagos a maior. A prova documental é suficiente para resolver a controvérsia, dispensando a necessidade de prova pericial. Aplicam-se à lide as regras do CDC. Abusividade da cláusula contratual reconhecida. A correção monetária deve ser anual, com restituição em dobro dos valores pagos a maior. Recurso parcialmente provido para condenar a ré à restituição em dobro dos valores pagos a maior a serem apurados mediante a substituição da atualização monetária mensal pela anual, com atualização monetária a partir dos respectivos desembolsos indevidos e juros moratórios à taxa legal a partir da citação, custas, despesas processuais e honorários de 10% do valor atualizado da condenação.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 131/137, conforme transcrição a seguir:

“(...) julgo improcedente a presente AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO movida por GUILHERME BLAKE LEICHSENRING e VICTOR VALLIM LEHNE XAVIER DE SOUZA contra GT 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA(...)”

Pleiteiam os apelantes a reforma da r. sentença para que o apelado seja condenado a restituir em dobro os valores cobrados a título de correção monetária, em razão do contrato de compra e venda de imóvel.

Para tanto, sustenta, em síntese (fls. 146/159), que os apelantes ajuizaram ação com o objetivo de excluir a cobrança da correção monetária mensal, que incidiu sobre as parcelas pagas, referentes ao contrato

de aquisição de imóvel celebrado entre as partes, pleiteando ainda a repetição do indébito. Alega, ainda, que a cláusula que estipula a cobrança da correção monetária é ilegal, pois o prazo legal para sua incidência é insuficiente, conforme o art. da Lei 10.931/04. Afirma que, com as incidências de juros e correção monetária, o imóvel foi adquirido pelo preço total de R\$ 301.593,23 (em processo de quitação). Argumenta que o contrato foi indevidamente prolongado em 9 meses e 4 dias em relação à penúltima parcela, com vencimento em 01/04/2022, e que houve alteração no prazo contratual para possibilitar a cobrança de valores a título de correção monetária, o que é indevido, conforme o art. 47 da Lei 10.931/04.

Por fim, sustenta que o contrato deve ter o período reconhecido de 27 meses, e não de 36 meses (em decorrência do acréscimo indevido da correção monetária), e que a previsão da cobrança de uma parcela de R\$ 1.000,00 em janeiro de 2023 foi feita com o intuito de prolongar indevidamente a duração do contrato.

O recurso foi respondido e foi preparado (fls. 160; 182).

Sustenta o apelado, em contrarrazões (fls. 164/177), em síntese, que os apelantes alegam que a cláusula 6ª do contrato, que prevê a incidência mensal de correção monetária, seria abusiva e nula de pleno direito; sustentam os apelantes ainda que o contrato não possui prazo de duração mínimo de 36 meses, de modo que a incidência mensal da correção monetária constituiria violação ao art. 46 da Lei n. 10.931/2004; que o fato de a última parcela ter valor 'simbólico' significa que o contrato teria duração inferior a 36 meses.

No entanto, os argumentos são insustentáveis, pois não há previsão legal no sentido de que, para que o reajuste mensal seja aplicável, as parcelas de um contrato de 36 meses devem ter um valor determinado.

Argumenta o apelado que o valor das parcelas pode ser livremente pactuado entre as partes; que a existência de uma última parcela, posterior ao pagamento da parcela de montante mais significativo, é fruto da negociação entre as partes e não é suficiente para configurar o alegado 'esticamento' do contrato; que, se os apelantes tinham a intenção de quitar a unidade imobiliária adquirida em prazo menor do que o especificado no contrato, bastava que solicitassem a readequação das parcelas quando da negociação; que a correção monetária mensal (INCC) integra o pagamento pelo bem adquirido, pois tem por objetivo evitar a perda do poder de compra da moeda e a desvalorização do imóvel objeto do compromisso de compra e venda; que o STJ reconhece a legalidade da correção monetária em contratos de promessa de compra e venda.

Por fim, requer que, na hipótese de se entender pelo descabimento da correção monetária mensal, seja reconhecida a aplicabilidade da correção monetária com periodicidade anual.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 188; 190).

É o relatório.

Trata-se de ação de revisão contratual, com pedido de repetição do indébito, movida pelos apelantes contra o apelado, por entenderem que a incidência de correção monetária mensal ocasionou a prorrogação indevida do contrato, que deveria se encerrar em 27 meses, e não em 36 meses.

Ocorre que sobreveio sentença de improcedência, sob o fundamento de que a lide se resolveria apenas mediante a produção de prova técnica. No entanto, a produção da prova pericial não foi pleiteada pelos apelantes, de forma que ocorreu a preclusão temporal.

Em que pese o exarado na r. sentença, trata-se de caso de procedência do pedido.

Na análise das provas constantes nos autos, verifica-se que a prova documental é suficiente para a resolução da controvérsia. Por isso, a realização da prova pericial não é imprescindível para o deslinde da questão.

Verifica-se ainda que as partes se enquadram perfeitamente nos conceitos de consumidores e fornecedores estabelecidos pelo CDC (artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90), razão pela qual é caso de sua aplicabilidade.

Conforme as fls. 79/90, é possível perceber que o compromisso de compra e venda foi firmado em 14 de dezembro de 2019, com valor inicial de R\$ 246.772,96 que deveria ser pago da seguinte maneira:

- 3 parcelas de R\$ 4.700,00 (totalizando R\$ 14.100,00), com vencimento da primeira em 14/01/2020;
- 28 parcelas de R\$ 550,00 (totalizando R\$ 15.400,00), com vencimento da primeira em 01/04/2020;
- 2 parcelas de R\$ 6.500,00 (totalizando R\$ 13.000,00), com vencimento da primeira em 01/12/2020;
- 1 parcela de R\$ 14.668,00, com vencimento em 01/04/2022;
- 1 parcela de R\$ 188.604,96, com vencimento em

01/04/2022;

1 parcela de R\$ 1.088,71, com vencimento em 05/01/2023.

Verifica-se que o somatório das parcelas, da primeira até a penúltima (que venceu em 01/04/2022), totalizou R\$ 245.772,96.

Verifica-se ainda que esse valor quase quita integralmente o financiamento com a apelada. Contudo, a vendedora estabeleceu uma última parcela, isolada, para 05/01/2023, no valor ínfimo de R\$ 1.088,71, apenas para contornar a proibição de reajuste mensal das parcelas em contrato com prazo inferior a 36 meses.

Nota-se que esse longo intervalo de tempo entre a última parcela e as demais (9 meses), juntamente com seu valor ínfimo em relação aos outros pagamentos efetuados, evidencia que o contrato foi deliberadamente estendido para atingir o prazo mínimo estabelecido pela lei, com o intuito de aplicar a correção monetária mensal

Vejamos o artigo 46 e 47 da lei 10.931/2004:

“Art. 46: Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança (...).

Art. 47: São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o caput do art. 46.”

Portanto, diante da abusividade da cláusula 6ª do contrato aplica-se o artigo 51, inciso IV do CDC:

“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem

exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.”

Dessa forma, a apelada deve restituir os valores pagos a maior pelos apelantes, referentes à atualização monetária mensal, aplicando-se a correção monetária anual. Sendo certo que essa devolução deve ser feita em dobro, em face da indevida cobrança desses valores.

Nesse sentido, já se decidiu:

Apelação - Revisional de contrato de promessa de compra e venda de imóvel - Sentença de parcial procedência - Apelo da ré - Preliminar - Dialecticidade recursal preenchida - Mérito - Contrato que previu artificialmente pagamento de 30 parcelas em 36 meses, para viabilizar a cobrança de correção monetária mensal a teor do art. 46 da lei 10.931/2004 - Abusividade reconhecida - Restituição dos valores pagos a maior em dobro - Cabimento - Precedentes jurisprudenciais - Sentença mantida - Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1043112-90.2023.8.26.0100; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/12/2024);

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Revisão contratual e repetição de indébito - insurgência da demandada em face do parcial decreto de procedência do pedido. Acerto do judicioso e bem fundamentado decisor. Correção monetária mensal das parcelas, feita de maneira artificial, a atentar contra a Lei de Regência e boa-fé objetiva. Parcelas ordinárias com derradeira vencida aos 30/01/2022, ao passo que outra, simbólica, de ínfimos R\$ 1.000,00, venceria somente aos 30/08/2023. Ardil deliberado que não pode restar incólume, sob pena de prestigiar-se investida deliberada e atentatória à boa-fé objetiva, em detrimento de hipossuficientes consumidores. Cláusula nula de pleno direito, à luz do artigo 47, da Lei nº 10.931/2004. Sentença passível de ser prestigiada, mormente porque bem enfrentadas as insurgências da parte. RECURSO IMPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1013520-98.8.26.0100; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro: 9ª



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento:
12/11/2024).

ISTO POSTO, voto pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso, para condenar a ré à restituição em dobro dos valores pagos a maior a serem apurados mediante a substituição da atualização monetária mensal pela anual, com atualização monetária a partir dos respectivos desembolsos indevidos e juros moratórios à taxa legal a partir da citação, custas, despesas processuais e honorários de 10% do valor atualizado da condenação.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR