



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288224

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002665-29.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado THAÍS DE CASTRO TARGA MESSIAS, é apelado/apelante TDSP MARIA DE JESUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso interposto pela ré e deram parcial provimento ao recurso da autora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº: 1002665-29.2024.8.26.0002

Apelante/Apelado: THAÍS DE CASTRO TARGA MESSIAS

Apelado/Apelante: TDSP MARIA DE JESUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Origem: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro – 1ª Vara Cível

Juíza prolatora: Fabiana Feher Recasens

VOTO Nº 6984

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CLÁUSULA DE REAJUSTE MENSAL – INSERÇÃO DE PARCELA RESIDUAL ARTIFICIAL COM O ÚNICO FIM DE SIMULAR DURAÇÃO SUPERIOR A 36 MESES – ABUSIVIDADE CONFIGURADA – RELAÇÃO DE CONSUMO – DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA – PEDIDO DE RESTITUIÇÃO EM DOBRO FORMULADO PELA AUTORA – PEDIDO DE APLICAÇÃO DE JUROS DE MORA DESDE CADA DESEMBOLSO – RÉ REQUER O RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO TRIENAL, A VALIDADE DA CLÁUSULA DE REAJUSTE MENSAL E A AFASTABILIDADE DA DEVOLUÇÃO EM DOBRO – AFASTAMENTO DA TESE PRESCRICIONAL – COBRANÇA INDEVIDA SEM ENGANO JUSTIFICÁVEL – INCIDÊNCIA DO ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC – JUROS DE MORA DESDE CADA PAGAMENTO – QUANTUM DEBEATUR A SER APURADO EM SEDE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – APLICAÇÃO DA TABELA PRÁTICA DO TJSP – LEI Nº 14.905/2024 – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO DA RÉ DESPROVIDO – RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de revisão de cláusula contratual cumulada com repetição de indébito proposta por consumidora visando à declaração de nulidade da cláusula contratual que previu reajuste mensal das parcelas, com fundamento na simulação dolosa de prazo contratual superior a 36 meses, apesar de ter vigência inferior. Alegação de cobrança indevida no montante de R\$ 113.912,61.

Sentença de parcial procedência que anulou a cláusula e determinou a restituição simples dos valores pagos.

Apelação da autora para reconhecimento da devolução em

dobro, com juros de mora desde cada desembolso e confirmação do valor apontado.

Apelação da ré para reconhecimento da prescrição trienal (art. 206, § 3º, IV, do CC), validade da cláusula de reajuste e afastamento da devolução em dobro.

II. Questão em Discussão

2. O exame recursal envolve a análise das seguintes matérias: (i) ocorrência ou não da prescrição trienal; (ii) legalidade da cláusula contratual de reajuste mensal; (iii) real duração do contrato; (iv) abusividade da cláusula de reajuste; (v) possibilidade de repetição em dobro dos valores pagos; (vi) termo inicial dos juros moratórios; (vii) parâmetros para apuração do quantum debeatur.

III. Razões de Decidir

3. Comprovada a inserção artificial de parcela simbólica, no valor de R\$ 1.000,00, com o único intuito de simular prazo contratual superior a 36 meses, em desrespeito ao artigo 46 da Lei nº 10.931/2004.

4. Cláusula de reajuste mensal é prática abusiva que infringe a boa-fé objetiva e a função social do contrato.

5. Afastada a alegação de prescrição trienal, pois se trata de relação de trato sucessivo com efeitos renovados – revisão de cláusula abusiva é imprescritível (art. 51, § 1º, do CDC).

6. Prática abusiva configurada – ausência de engano justificável, é devida a restituição em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único do CDC e art. 398 do CC.

7. Juros de mora fluem desde cada desembolso, conforme dispõe o artigo 398 do CC.

8. Apuração do montante a ser restituído deve ocorrer em sede de cumprimento de sentença, com base nos critérios da Tabela Prática do E. TJSP, consoante o previsto na novel Lei nº 14.905/2024.

IV. Dispositivo e Tese

9. Recurso da ré desprovido e recurso da autora parcialmente provido para reconhecer a restituição em dobro dos valores pagos, com juros de mora desde cada desembolso.

Tese de julgamento:

1. A cláusula de reajuste mensal é abusiva e nula em contratos com duração inferior a 36 meses, ainda que contenha parcela residual simbólica. 2. A devolução em dobro é cabível, quando não há engano justificável na cobrança indevida. 3. Juros moratórios incidem desde o efetivo desembolso, nos termos dos arts. 42, parágrafo único, do CDC, e 398 do CC. 4. Quantum debeatur será apurado na fase de cumprimento de sentença, com base nos critérios da Tabela Prática do TJSP, conforme a Lei nº 14.905/2024. 5. Honorários advocatícios majorados de 10% para 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor: arts. 42, parágrafo único;

51, § 1º;
Código Civil: arts. 206, § 3º, IV; 398;
Código de Processo Civil: arts. 373, II; 85, § 11;
Lei nº 10.931/2004, art. 46;
Lei nº 14.905/2024.
Jurisprudência Citada:
STJ, EAREsp nº 676.608/RS, Rel. Min. Og Fernandes,
Corte Especial, j. 21.10.2020.
TJSP, Apelação nº 1016825-90.2023.8.26.0100, Rel. João
Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 08.08.2023.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por **THAIS DE CASTRO TARGA MESSIAS** (fls. 222/239) e **TDSP – MARIA DE JESUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (fls. 245/263) contra a r. sentença proferida às fls. 204/207, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial para *“anular a cláusula contratual que previu o reajuste mensal das parcelas do financiamento em questão, autorizado o reajuste anual, e condenar a requerida a restituir ao autor os valores desembolsados a esse título, eventualmente, a serem atualizados desde os respectivos desembolsos pela tabela do TJ-SP, incidindo juros legais de 1% a partir da citação. Em tempo, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC. Em virtude da sucumbência, arcará a requerida com as despesas processuais, bem como honorários advocatícios, ora fixados por em 10% do valor da condenação”*.

Inconformada, a autora interpõe recurso de apelação, alegando, em síntese, que a cláusula que simulou o prazo contratual de 36 meses foi inserida de forma dolosa, conforme reconhecido expressamente pelo próprio juízo de origem, que apontou “ardil” e “dolo” na conduta da ré.

Sustenta que, diante da ausência de engano justificável, configura-se hipótese de aplicação do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Invoca jurisprudência do C. STJ (EAREsp 676.608/RS) e precedentes desta Corte sobre casos idênticos envolvendo o mesmo empreendimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(“Quartier Brooklin”), nos quais a devolução em dobro foi reconhecida.

Defende que a fluência dos juros de mora deve ocorrer a partir da data do desembolso de cada parcela, e não da citação, com base no art. 42, parágrafo único, do CDC, combinado com o art. 398 do CC, uma vez que a ré já se encontrava em mora desde a cobrança indevida.

Requer, assim, que seja reconhecido o montante de R\$ 113.912,61, com base em planilha elaborada a partir do quadro resumo do contrato e extrato do cliente emitido pela própria ré, cujos dados não foram impugnados especificamente, tendo em vista que a ré sequer apresentou planilha contraposta (fls. 222/239).

Por sua vez, a ré também interpõe recurso de apelação, afirmando, em suma, que, embora a ação tenha sido proposta sob o rótulo de “revisão contratual”, trata-se de pretensão de natureza condenatória, repetição de indébito fundada em enriquecimento sem causa, devendo, por analogia ao Tema 610 do C. STJ, incidir o prazo prescricional trienal do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil. Afirma que o contrato foi firmado em 30/04/2019 e a ação apenas foi proposta em 17/01/2024, fora do prazo.

Assevera que o contrato foi celebrado com prazo igual ou superior a 36 meses, conforme autoriza o art. 46 da Lei nº 10.931/2004, sendo legítima a estipulação da correção com periodicidade mensal. Rechaça a tese de simulação do prazo contratual, defendendo a boa-fé e liberdade contratual.

Sustenta, também, que a sentença deixou de considerar cláusulas expressas do contrato, como a aplicação dos juros remuneratórios pela Tabela Price após a expedição do “habite-se” (09/09/2021). Aduz que a autora teria quitado as parcelas antes do vencimento final, o que não autorizaria a descaracterização da vigência superior a 36 meses.

Defende que, por não haver inadimplemento contratual imputável à ré, eventual mora apenas se configuraria com o trânsito em julgado da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença, não sendo cabível a fixação dos juros a partir da citação.

Pretende, dessa forma, a reforma da sentença e a improcedência dos pedidos iniciais (fls. 245/263).

O recurso foi distribuído à relatoria do Desembargador Viviani Nicolau em 07/05/2024 (fls. 347), que converteu o julgamento em diligência para determinar a complementação do preparo (fls. 369). O recurso foi posteriormente redistribuído para este Relator em 12/11/2024 (fls. 379) e, após o cumprimento das diligências determinadas às fls. 381/382, os autos retornaram para julgamento em 09/01/2025.

Recursos tempestivos, regularmente preparados (fls. 240; 264/265; 377/278; 388/390 e 392/393), respondidos (fls. 285/329 e 330/343) e **sem oposição ao julgamento virtual.**

É, em síntese, o relatório.

Cuida-se de ação de revisão de cláusula contratual c.c. indenizatória ajuizada por THAIS DE CASTRO TARGA MESSIAS em desfavor de TDSP – MARIA DE JESUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

De proêmio, adianta-se que a hipótese dos autos é de manutenção da sentença, com o desprovimento do recurso da ré e o não conhecimento do apelo da autora.

Extrai-se da inicial e dos documentos que acompanham que a autora alega, em suma, que firmou com a ré contrato que previa reajuste mensal das parcelas de contrato de promessa de compra e venda de imóvel que, na realidade, teria vigência inferior a 36 (trinta e seis) meses.

Segundo a autora, o contrato foi celebrado em 30/04/2019, com preço ajustado em R\$ 1.682.180,00, a ser quitado em 31 parcelas expressivas até novembro de 2021. Sustenta que a previsão de uma última parcela de apenas R\$ 1.000,00, com vencimento em 01/05/2022, seis meses após o término da obra e o pagamento de praticamente todo o preço, teria sido inserida de forma artificial e dolosa pela ré, com a exclusiva finalidade de simular uma duração contratual

superior a 36 meses, permitindo, assim, a aplicação indevida da correção monetária mensal.

Sustenta que tal prática configurou fraude à legislação aplicável, má-fé subjetiva e violação aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, resultando em prejuízo econômico concreto, pois, em vez da correção anual, teria arcado com valores indevidos decorrentes do reajuste mensal, no total de R\$ 113.912,61, conforme planilha de cálculo acostada às fls. 59.

Desse modo, entende por indevida a aplicação da correção com periodicidade mensal, em afronta ao disposto no art. 46 da Lei nº 10.931/2004.

Por tais motivos, busca a prestação da tutela jurisdicional para obter a declaração de nulidade da cláusula impugnada e, ainda, a restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, devidamente atualizados e acrescidos de juros legais desde a data de cada desembolso.

A ré foi devidamente citada e apresentou contestação na qual sustentou, em resumo, a prescrição trienal da pretensão autoral, com fundamento no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, e no entendimento firmado pelo STJ no Tema 610 dos recursos repetitivos. Apontou a legalidade da cláusula de correção mensal, tendo em vista que o contrato teria, de fato, duração superior a 36 meses. Defendeu a ausência de má-fé ou dolo, invocando a liberdade contratual, além da necessidade de observar todas as cláusulas do contrato, inclusive aquelas que preveem a incidência de juros nominais pela Tabela Price após o “habite-se”, o que não teria sido considerado nos cálculos da autora (fls. 82/101).

Nesse cenário, sobreveio r. sentença julgando parcialmente procedente a demanda para reconhecer a abusividade da cláusula de correção monetária mensal, determinando a restituição simples dos valores pagos a esse título, com correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP, desde os respectivos desembolsos, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação. O pedido de devolução em dobro foi rejeitado, sob o fundamento de inexistência de prova inequívoca da má-fé da ré (fls. 204/207).

A controvérsia recursal, sopesando-se os recursos de ambas as partes, gira em torno da aferição: (a) da legalidade da cláusula contratual que estipulou reajuste mensal das parcelas do contrato de promessa de compra e venda de

imóvel celebrado entre as partes; (b) a discussão sobre a real duração do contrato; (c) a eventual abusividade da cláusula de reajuste; (d) a possibilidade de repetição em dobro dos valores pagos e (e) a fixação do termo inicial dos juros moratórios.

Pois bem.

Antes de adentrar ao mérito propriamente dito, cumpre destacar que a relação jurídica entabulada entre as partes está inequivocamente submetida ao regime de proteção do Código de Defesa do Consumidor.

A autora, pessoa física, celebrou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária residencial para fins próprios, sendo destinatária final do bem, sem qualquer indício de finalidade econômica ou revenda, o que a caracteriza como consumidora nos termos do art. 2º do CDC: “*Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final*”.

Por sua vez, a ré, sociedade empresária que atua na incorporação, construção e comercialização de imóveis de forma habitual e profissional, se insere no conceito legal de fornecedora, conforme art. 3º do diploma consumerista: “*Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços*”.

A par disso, tem-se que **não há prescrição a ser reconhecida**, como pretende a ré-apelante.

A tese recursal eleita assenta-se na suposta aplicação do prazo trienal do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, sob o argumento de que, embora proposta sob a forma de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, a demanda teria natureza condenatória, na medida em que objetiva a repetição de valores pagos com base em cláusula supostamente abusiva, atraindo, por analogia, o entendimento firmado no Tema 610 dos recursos repetitivos do STJ (REsp 1.360.969/RS).

Contudo, razão não lhe assiste.

A hipótese versada nos autos refere-se à revisão de cláusula

contratual inserida em contrato de trato sucessivo, cuja prestação se desenvolve ao longo do tempo, mediante o pagamento parcelado do preço de unidade imobiliária.

Neste contexto, as consequências jurídicas da cláusula impugnada não se esgotam no momento da celebração do contrato, mas se renovam a cada vencimento e pagamento de parcela indexada indevidamente por índice mensal, em suposta afronta ao art. 46 da Lei nº 10.931/2004.

Assim, ainda que se admita, em tese, a aplicação do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, a pretensão não pode ser considerada integralmente prescrita, mas apenas quanto às parcelas pagas há mais de três anos do ajuizamento da ação.

No caso concreto, a autora firmou o contrato em 30/04/2019, efetuou os pagamentos das parcelas até 2021 e ajuizou a ação em 17/01/2024. Ou seja, ainda que aplicado o prazo trienal, existem parcelas cuja exigibilidade é atual, o que por si só afasta o reconhecimento da prescrição total da demanda, autorizando seu regular prosseguimento.

Lado outro, não se pode ignorar que a pretensão principal da autora não se limita à repetição de valores, mas sim à declaração de nulidade de cláusula contratual e à revisão do pacto com base na abusividade da cláusula de reajuste, matéria de ordem pública, que não se sujeita a prescrição ou decadência automática, por se tratar de vício que pode ser reconhecido de ofício pelo Judiciário, na esteira do disposto no artigo 51, §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, o CDC assegura a imprescritibilidade da pretensão de controle de cláusulas abusivas, haja vista o seu caráter de norma de ordem pública e interesse social, conforme o art. 1º daquele *Codex*, que visa preservar o equilíbrio contratual e proteger o consumidor contra práticas lesivas que, embora formalmente previstas, impõem desequilíbrio econômico e jurídico relevante.

Logo, ainda que o pedido de repetição de indébito esteja presente nos autos, ele é reflexo da pretensão principal, que é revisional-declaratória.

Como corolário, percebe-se que não incide a sujeição à limitação trienal pleiteada pela ré, sobretudo quando os efeitos da cláusula se projetam no tempo e são impugnados dentro de prazo razoável.

Desse modo, **não há que se falar em prescrição da pretensão**

autor, razão pela qual a sentença deve ser mantida integralmente nesse ponto.

No mérito, a nulidade da cláusula que previu reajuste mensal das parcelas foi corretamente reconhecida pela r. sentença.

A análise dos autos demonstra que o contrato previa o pagamento de praticamente 100% do valor do imóvel em 31 parcelas substanciais até novembro de 2021, tendo sido incluída apenas uma parcela residual de R\$ 1.000,00, vencível em maio de 2022, sem justificativa plausível ou função negocial legítima.

O que resta evidente, com a inclusão da 31ª prestação, é que se trata de parcela de natureza simbólica, que teve como único objetivo o de dar aparência contratual de duração superior a 36 meses.

Emerge-se, com isso, que a pretensão visou a subsunção ao previsto no artigo 46 da Lei nº 10.931/2004, que assim prevê: "*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*".

Vislumbra-se, no texto legal ora transcrito, que a exigência do prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses é o que autoriza a inserção de cláusula de reajuste mensal, de tal sorte que a criação de prestação simbólica com o único fito de dar a falsa ideia de respeito à Lei nº 10.931/2004 é prática que viola frontalmente a boa-fé objetiva e a função social do contrato, configurando verdadeiro simulacro contratual.

Destarte, o comportamento da ré caracteriza abuso evidente, pois deturpa a legislação aplicável com o fim de prejudicar o consumidor, aproveitando-se da sua hipossuficiência e ausência de poder negocial, típica dos contratos de adesão, para impor cláusulas que extrapolam os limites legais.

Nesse diapasão, rejeita-se, inclusive, o argumento de que a periodicidade da correção estaria vinculada à expedição do "Habite-se", pois tal critério diz respeito a questões administrativas internas da incorporadora e não pode servir como fundamento para alterar os marcos legais estabelecidos para validade da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cláusula de reajuste.

Nesse sentido, o ônus de demonstrar a validade da cláusula e a inexistência de simulação competia à ré, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, mas dele não se desincumbiu.

Nesta 3ª Câmara o entendimento jurisprudencial é uníssono no seguinte sentido, *inter plures*:

Ação de revisão contratual c/c repetição de indébito. Contrato de venda e compra de imóvel (apartamento). Preço ajustado para ser quitado em parcelas. Incidência de juros e correção monetária que é inerente aos contratos para pagamento a prazo, contudo verificada abusividade no caso em tela. Periodicidade da correção monetária. Contrato com prazo inferior a 36 meses. Inserida última parcela em valor ínfimo, com vistas a adequar o contrato ao quanto disposto no art. 46 da Lei nº 10.931/2004, de modo a admitir a periodicidade mensal. Inadmissibilidade. Precedentes jurisprudenciais, deste E. TJSP. Caracterizada circunstância a ensejar a repetição do indébito em dobro. Incidência da correção monetária com periodicidade anual que deve ser determinada. Sentença de procedência reformada em parte. Sucumbência mantida como estabelecida, sem majoração dos honorários sucumbenciais. Recurso provido em parte. (Apelação nº 101682590.2023.8.26.0100 Relator: João Pazine Neto Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado São Paulo Data do Julgamento e Publicação: 08/08/2023).

Ementa: AÇÃO REVISIONAL C.C. REPETIÇÃO. Inserção, em contrato a prazo, de valor simbólico como equivalente à 36 prestação, apenas para validar a cobrança da correção monetária mensal (Lei 10.931/04). Prática abusiva. Liberdade contratual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que não se ajusta à disposição formatada com o exclusivo fim de contornar as exigências legais em detrimento do consumidor. Precedentes. Correção anual em substituição à mensal. Possibilidade. Matéria, para o STJ, que autoriza conhecimento "ex officio". Devolução em dobro. Preservação. Efetivo pagamento e patente má-fé da vendedora. Precedentes. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação 1014433-80.2023.8.26.0100; Relator(a): Donegá Morandini; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/11/2023; Data de publicação: 17/11/2023).

Assim, correta a sentença ao **anular a cláusula de reajuste mensal** e determinar a aplicação da **correção monetária com periodicidade anual**, nos termos da Lei nº 9.069/95.

A irresignação recursal da autora, que tem como foco a **devolução dos valores em dobro merece acolhida** e, com isso, reforma-se a sentença nesta parte que determinou a restituição apenas de forma simples.

O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 42, parágrafo único prevê: *“O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável”*.

No caso concreto, a conduta da ré extrapola o limite do equívoco justificável.

Com efeito, o contrato previa o pagamento integral do preço em 31 parcelas substanciais até novembro de 2021, com inserção artificial de parcela residual de apenas R\$ 1.000,00, com vencimento seis meses após o encerramento das demais obrigações, apenas com o intuito de simular um prazo contratual superior a 36 meses, contornando deliberadamente o disposto no art. 46 da Lei nº 10.931/2004.

Não houve, portanto, qualquer engano material ou justificável. Ao revés, trata-se de estratégia negocial planejada e reiterada por parte da ré,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conforme demonstrado pelos vários precedentes envolvendo o mesmo empreendimento e o mesmo modelo contratual, em que a cláusula foi inserida com idêntica finalidade e estrutura, acarretando prejuízo direto aos adquirentes.

Além disso, a ré não apresentou justificativa específica para a inserção da parcela simbólica no contrato da autora, tampouco impugnou com precisão os cálculos apresentados na petição inicial, limitando-se a alegações genéricas.

Isso evidencia que tinha pleno domínio sobre a estrutura contratual adotada e agiu de forma consciente e preordenada para ampliar o ônus financeiro da consumidora, mediante cláusula flagrantemente abusiva.

A situação, portanto, preenche os requisitos legais para a devolução em dobro, pois houve cobrança indevida, a quantia foi efetivamente paga, não se verificou engano justificável e há manifesta violação à boa-fé objetiva.

Além disso, a jurisprudência atual do Colendo Superior Tribunal de Justiça tem evoluído para reconhecer a repetição em dobro nas hipóteses em que se constate a cobrança de quantia indevida sem a existência de engano justificável, nos termos do parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, mesmo sem a necessidade de demonstração de má-fé subjetiva do fornecedor. Confira-se:

Confira-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. TELEFONIA FIXA. COBRANÇA INDEVIDA. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO DE TARIFAS. 1) RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO (PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 42 DO CDC). DESINFLUÊNCIA DA NATUREZA DO ELEMENTO VOLITIVO DO FORNECEDOR QUE REALIZOU A COBRANÇA INDEVIDA. DOBRO CABÍVEL QUANDO A REFERIDA COBRANÇA CONSUBSTANCIAR CONDUTA CONTRÁRIA À BOA-FÉ OBJETIVA. 2) APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO CÓDIGO CIVIL (ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL). APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA 412/STJ. 3) MODULAÇÃO PARCIAL DOS EFEITOS DA DECISÃO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO INTEGRAL DO RECURSO.

[...]

3. Quanto ao citado parágrafo único do art. 42 do CDC, abstrai-se que a cobrança indevida será devolvida em dobro, "salvo hipótese de engano justificável". Em outras palavras, se não houver justificativa para a cobrança indevida, a repetição do indébito será em dobro. A divergência aqui constatada diz respeito ao caráter volitivo, a saber: se a ação que acarretou cobrança indevida deve ser voluntária (dolo/má-fé) e/ou involuntária (por culpa).

4. O próprio dispositivo legal caracteriza a conduta como engano e somente exclui a devolução em dobro se ele for justificável. Ou seja, a conduta base para a repetição de indébito é a ocorrência de engano, e a lei, rígida na imposição da boa-fé objetiva do fornecedor do produto ou do serviço, somente exclui a devolução dobrada se a conduta (engano) for justificável (não decorrente de culpa ou dolo do fornecedor).

5. Exigir a má-fé do fornecedor de produto ou de serviço equivale a impor a ocorrência de ação dolosa de prejudicar o consumidor como requisito da devolução em dobro, o que não se coaduna com o preceito legal. Nesse ponto, a construção realizada pela Segunda Seção em seus precedentes, ao invocar a má-fé do fornecedor como fundamento para afastar a duplicação da repetição do indébito, não me convence, pois atribui requisito não previsto em lei.

6. A tese da exclusividade do dolo inviabiliza, por exemplo, a devolução em dobro de pacotes de serviços, no caso de telefonia, jamais solicitados pelo consumidor e sobre o qual o fornecedor do serviço invoque qualquer "justificativa do seu engano". Isso porque o requisito subjetivo da má-fé é prova substancialmente difícil de produzir. Exigir que o consumidor prove dolo ou má-fé do fornecedor é imputar-lhe prova diabólica, padrão probatório que vai de encontro às próprias filosofia e ratio do CDC.

7. Não vislumbro distinção para os casos em que o indébito provém de contratos que não envolvam fornecimento de serviços públicos, de forma que também deve prevalecer para todas as hipóteses a tese, que defendi acima, de que tanto a conduta dolosa quanto culposa do fornecedor de serviços dá azo à devolução em dobro do indébito, de acordo com o art. 42 do CDC. Nessas modalidades contratuais, também deve prevalecer o critério dúplice do dolo/culpa. Assim, tanto a conduta dolosa quanto a culposa do fornecedor de serviços dão substrato à devolução em dobro do indébito, à luz do art.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

42 do CDC. [...]. (EAREsp n. 676.608/RS, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 21/10/2020, DJe de 30/3/2021.)

Não há, frisa-se, qualquer prova de engano justificável a afastar a incidência do art. 42, parágrafo único, do CDC, **razão pela qual é devida a restituição dobrada dos valores ilegalmente descontados, com juros e correção monetária na forma da Lei n. 14.905/2024, contados a partir do evento danoso.**

Por fim, resta enfrentar a questão referente à incidência e termo inicial dos juros de mora.

A r. sentença, ao condenar a requerida a restituir à autora os valores desembolsados decorrentes da revisão contratual, assim definiu: “(...) *condenar a requerida a restituir ao autor os valores desembolsados a esse título, eventualmente, a serem atualizados desde os respectivos desembolsos pela tabela do TJ-SP, incidindo juros legais de 1% a partir da citação.*”

Entretanto, com a reforma da sentença para reconhecer a repetição em dobro dos valores indevidamente pagos, impõe-se igualmente a alteração do termo inicial dos juros de mora, os quais não mais devem fluir a partir da citação, como estabelecido na decisão de primeiro grau, mas sim desde a data de cada desembolso indevido realizado pela autora, conforme determina o parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, o evento danoso, que marca o início do dever de indenizar, é o próprio desembolso indevido do valor pelo consumidor, não sendo necessário qualquer interpelação judicial. A mora do fornecedor é automática.

Ademais, essa interpretação encontra respaldo no artigo 398 do Código Civil, que dispõe: “Nas obrigações provenientes de ato ilícito, considera-se o devedor em mora desde que o praticou”.

Assim, à luz da legislação consumerista e civil, os juros de mora devem incidir a partir da data de cada pagamento indevido realizado pela autora, pois nesse momento já se encontrava a ré em mora, tendo recebido quantia indevida por cláusula abusiva, formatada com vício reconhecido no próprio título executivo do contrato.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A despeito disso, deve-se afastar o valor inicialmente pretendido pela autora, que foi repisado sob a argumentação de que não houve impugnação pela ré.

Com efeito, embora não se verifique a presença de uma memória de cálculos junto com a contestação, é certo que de lá se extrai *“Acaso superadas teses defensivas acima deduzidas, a Ré impugna expressamente os cálculos apresentados pela Autora, uma vez que o valor cobrado está claramente inflado, considerando que não foram tomados em consideração os parâmetros adequados e contratualmente acertados (índice do IPCA e juros nominais após o Habite-se, e incidência de juros moratórios aplicáveis somente a partir do trânsito em julgado)”* (g.n.).

Verifica-se, portanto, que houve impugnação aos valores apresentados, razão pela qual se posterga para a fase de cumprimento de sentença a apuração do quantum debeatur, que adotará como parâmetros a devolução em dobro, com aplicação dos índices constantes na Tabela Prática deste Tribunal de Justiça de São Paulo, elaborada conforme os critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, acrescidos de juros de mora a contar de cada pagamento indevido, nos termos do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 398 do Código Civil, por se tratar de obrigação decorrente de ato ilícito, cujo inadimplemento implica mora ex re.

Desnecessários, creio, maiores aprofundamentos acerca das matérias ventiladas, considerando que os fundamentos ora enfrentados são suficientes à solução da controvérsia, dispensa-se a análise exaustiva de todos os argumentos trazidos pelas partes, à luz da jurisprudência consolidada do C. STJ e do disposto no art. 489, § 1º, do Código de Processo Civil.

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).

Incumbe salientar que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Assim, reforma-se também esse ponto da sentença, para determinar que a definição do valor total a ser restituído ocorrerá na fase de cumprimento de sentença, mediante apresentação de planilhas pelas partes, observando-se os critérios acima delineados.

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retromencionados, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO interposto pela ré e DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO da autora, para reformar a sentença quanto à forma de restituição dos valores pagos, que deverá ocorrer em dobro, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, desde cada pagamento indevido, e juros de mora de 1% ao mês, também desde a data de cada desembolso. A apuração do valor total a ser restituído deverá ocorrer na fase de cumprimento de sentença, mediante apresentação de planilhas pelas partes, observando-se os parâmetros acima definidos.**

Majoram-se os honorários advocatícios de 10% para 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR

Relator