



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42457

Registro: 2025.0000293596

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1165560-65.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado SILVANE MARIA LIMA,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42457

Apelante: SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Apelado: SILVANE MARIA LIMA

Comarca: São Paulo – Foro Central - 7ª V. Cível

EMENTA:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR AFASTADA. PRESCRIÇÃO NÃO VERIFICADA. PRAZO DECENAL, NOS TERMOS DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ CORREÇÃO MONETÁRIA COM PERIODICIDADE MENSAL. APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 46 E 47, DA LEI 10.931/2004. RECONHECIMENTO DE ABUSIVIDADE DA COBRANÇA MENSAL DE CORREÇÃO MONETÁRIA. HIPÓTESE EM QUE A RÉ FIXOU PARCELA FINAL, DE PEQUENO VALOR, 01 ANO APÓS O PAGAMENTO DA PENÚLTIMA PARCELA, A FIM DE ESTENDER O CONTRATO PARA PRAZO SUPERIOR A 36 MESES. ARTIFÍCIO QUE VISOU BURLAR A LEGISLAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS INCIDENTES SOBRE O VALOR A SER RESTITUÍDO. INCIDÊNCIA DOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NA LEI nº 14.905/2024 APÓS A SUA VIGÊNCIA. SUCUMBÊNCIA ATRIBUÍDA À RÉ POR FORÇA DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

Recurso de apelação parcialmente provido.

Trata-se de apelação (fls. 222/234, com preparo às fls. 235/236) interposta contra a r. sentença de fls. 208/213, proferida pelo MM. Juiz Sang Duk Kim, que assim decidiu: *“parcialmente procedente o pedido inicial para: a) determinar a substituição da correção mensal pela anual; b) condenar a requerida ao pagamento da diferença em forma simples, a ser calculada em sede de liquidação de sentença. Sucumbente majoritariamente, arcará a parte ré com o pagamento das custas e despesas processuais, incluindo os honorários do patrono da parte autora que fixo em 10% do valor atualizado da condenação”*.

Vieram embargos de declaração da ré (fls. 216/218), que foram

rejeitados (fls. 219).

Apela a ré sustentando, preliminarmente: i) ausência de interesse de agir, tendo em vista tratar-se de ação visando a revisão de contrato já integralmente cumprido, não se justificando o pedido; ii) prescrição trienal, pois o fundamento da ação é de enriquecimento sem causa, incidindo a regra do art. 206, §3º, IV, do CPC. No mérito, defende que o contrato prevê a incidência de correção monetária mensal sobre o saldo devedor, cujas cláusulas contratuais são claras, cumprindo o dever de informação. Aduz que o contrato respeitou o prazo mínimo de 36 meses para a aplicação de correção monetária mensal. Sustenta ausência de abusividade contratual ou violação aos direitos do consumidor. Invoca o art. 421 do Código Civil. Aduz que a aplicação de correção monetária sobre o saldo devedor não implica em abusividade, visto que sua função é tão somente recompor o valor da moeda, o que é permitido. Discorre sobre a possibilidade de reajuste anual para contratos com prazo igual ou superior a três anos, além da apuração de resíduo inflacionário ao final do período. Subsidiariamente, pede a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado, bem como seja aplicada a Lei 14.905/2024 para o cálculo da condenação, além do reconhecimento de sucumbência recíproca.

O recurso é tempestivo (fls. 221/222), preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.

Contrarrazões às fls. 240/250, pugnando pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Consta dos autos, conforme relatório da r. sentença, que expôs os fatos ocorridos até sua prolação, que ora é transcrito (fls. 208/209):

“SILVANE MARIA LIMA ajuizou a presente ação de revisão contratual cumulado com repetição de indébito em face de SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA alegando, em síntese: a) em 19/08/2019, a autora adquiriu a unidade autônoma – Apartamento nº 0208, situado no Condomínio Fit Casa Brás, no valor inicial de R\$ 209.137,56; b) o imóvel teve valor inicial elevado ao montante de R\$ 221.806,75; c) no contrato firmado entre as partes

foi colocado intencionalmente uma parcela no valor de R\$ 224,00 em 01/09/2022, após a quitação do contrato que se deu em 10/09/2021; d) o parcelamento em tela ultrapassa os 36 meses apenas com o prolongamento do contrato estipulado pela ré; e) a cláusula nº 06 e seus subitens são nulos de pleno direito, eis que a exigência de reajustas financeiros se mostra incompatível com a lei; f) aplicabilidade do CDC e inversão do ônus da prova; g) o parcelamento em tela não deveria ultrapassar os 36 meses, pois tendo o contrato começado de fato na data de 10/08/2019 e se encerrando de fato no dia 10/09/2021, tem duração total de 25 meses, não se justificando a cobrança de correção monetária; h) a requerida deverá ressarcir à autor os valores cobrados de forma abusiva em dobro; i) afastamento da correção monetária anual.

De acordo com essas alegações a autora requer, em resumo: a) que seja declarada indevida a correção monetária mensal; b) a declaração de nulidade da cláusula sexta e seus subitens do contrato de compromisso de compra e venda e com a consequente declaração de inexistência dos débitos exorbitantes exigidos durante o contrato, no valor de R\$ 33.272,08; c) a condenação da requerente o valor correspondente à repetição de indébito no valor de R\$ 66.544,16.

Com a inicial vieram aos autos documentos em fls. 17/31.

Justiça gratuita anotada na fl. 65.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação nas fls. 71/83, alegando, em suma: a) ausência de interesse processual; b) prescrição, pois a pretensão deve ser exercida desde 19/08/2019; c) a precisão anual de aplicação da correção monetária, tanto não implica alteração do valor total a ser pago pelo devedor, apenas influenciando no fluxo de pagamento, criando uma espécie de resíduo a ser quitado no final de cada ano; d) o compromisso celebrado para pagamento em trinta e sete meses previu a aplicação de correção monetária em periodicidade mensal, porquanto permitido por lei; e) validade e legalidade da periodicidade mensal da correção monetária; f) liberdade contratual e obrigatoriedade do contrato; g) legalidade das cláusulas contratuais; h) descabimento da devolução em dobro”.

A ação foi julgada parcialmente procedente, dando azo ao inconformismo da ré que reitera, essencialmente, as teses defendidas na contestação.

Pois bem.

De proêmio, as preliminares de falta de interesse processual e prescrição, novamente copiadas da defesa, porque bem rechaçadas pelo juiz

primitivo, serão novamente repelidas.

Não há que se falar em ausência de interesse de agir, pois, conquanto o contrato já se tenha findado, a discussão de eventuais ilegalidades nele contidas não pode ter sua apreciação afastada do Poder Judiciário.

Neste sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento no sentido de que, em se tratando de ação de revisão de contrato, o fato de o contrato já ter sido quitado não afasta o interesse processual da parte autora, pois, independentemente dessa quitação, é possível a sua revisão para se eliminar eventuais abusividades, desde a sua origem.

Confira-se precedente:

“RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARQUE RESIDENCIAL UMBU. REVISÃO DE CONTRATOS FINDOS. POSSIBILIDADE. DISTRATO À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO NEGÓCIO COM ESTIPULAÇÃO DE CLÁUSULA DE DECAIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NULIDADE DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.

1. (...)

2. É firme o entendimento do STJ quanto à possibilidade de revisão dos contratos findos, ainda que em decorrência de quitação, para o afastamento de eventuais ilegalidades. Precedentes. Súm 286 do STJ.

3. (...)

4. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

5. (...)

6. Recurso especial não provido” (STJ - REsp nº. 1.412.662/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 01.09.2016).

No tocante à prescrição, a ação foi ajuizada visando a revisão de cláusula de contrato e repetição de indébito, tratando-se, pois, de responsabilidade contratual, cujo prazo prescricional é decenal, nos termos do art. 205 do Código

Civil.

Neste sentido:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de revisão contratual c/c repetição de indébito. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré. Prazo prescricional decenal. Art. 205 do CC. Declaração de nulidade de cláusula estabelecendo correção monetária mensal. Art. 46 da Lei n. 10.931/2004. Inclusão de parcela de valor ínfimo destinada a dilatar prazo contratual para patamar superior a 36 meses, com o intuito de permitir reajuste mensal das parcelas do contrato. Inadmissibilidade. Art. 47 da Lei n. 10.931/2004. Incidência de correção monetária anual. Eventual desconto concedido pela vendedora, para fins de obtenção de financiamento pelo plano Minha Casa Minha Vida que não interfere na previsão contratual quanto à correção monetária. Restituição em dobro. Art. 42 do CDC. Precedente deste E. Tribunal. Sentença mantida. Recurso desprovido. (destaquei) (TJSP; Apelação Cível 1157614-42.2023.8.26.0100; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ARGUIÇÃO DE PRESCRIÇÃO TRIENAL. AFASTAMENTO. PRESCRIÇÃO DECENAL. ENTENDIMENTO SEDIMENTADO PELA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL. COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA. INDEVIDA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA ESTABELECENDO CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL, COM BASE NO ART. 46 DA LEI N. 10.931 DE 2004. CORREÇÃO. USO DE ARTIFÍCIO DESTINADO A DILATAR PRAZO CONTRATUAL PARA PATAMAR SUPERIOR A 36 MESES, COM O INTUITO DE PERMITIR REAJUSTE MENSAL DAS PARCELAS DO PREÇO DO BEM TRANSACIONADO. INADMISSIBILIDADE. ART. 47 DA LEI N. 10.931 DE 2004. VIOLAÇÃO. PRECEDENTE. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL. IMPOSIÇÃO. MERA RECOMPOSIÇÃO DO PODER DA MOEDA. ART. 28, § 1º, DA LEI N. 9.069/1995. APLICAÇÃO. PRECEDENTE. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. IMPOSIÇÃO. MÁ-FÉ DA APELANTE. CONSTATAÇÃO. PRECEDENTE. VALOR DEVIDO A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. PRECEDENTE. APELO DA RÉ DESPROVIDO E RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A pretensão de restituição de valor fundada no reconhecimento de nulidade de cláusula contratual está sujeita à prescrição decenal. Precedentes. 2. Um expediente escuso adotado por fornecedora para se enquadrar na previsão do artigo 46 da Lei n. 10.931 de 2004, de ampliar o prazo do contrato pela previsão de uma parcela ínfima em relação ao preço integral, cobrada quatro meses após o vencimento da parcela anterior, deve ser repellido, por violar indiretamente o disposto no artigo 47 da mesma Lei. Nada obstante, por ser mera recomposição do

poder de compra da moeda, o afastamento completo da incidência de correção monetária resultaria em situação de enriquecimento sem causa dos consumidores, o que não pode ser admitido, à luz do previsto no artigo 884 do Código Civil, independentemente de qualquer pedido dos litigantes. Assim, em se tratando, na realidade, de contrato com prazo inferior a trinta e seis meses, deve incidir correção monetária anual e não mensal. 3. Havendo prova de má-fé da fornecedora, que usou conscientemente de artifício para fraudar lei imperativa e obter ganho patrimonial indevido, admite-se a imposição de repetição de indébito em dobro. (destaquei) (TJSP; Apelação Cível 1150400-97.2023.8.26.0100; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2024; Data de Registro: 28/07/2024).

No mérito, do que consta nos autos, a r. sentença reconheceu a abusividade da correção monetária mensal das parcelas previstas no contrato firmado pelas partes, com fundamento no art. 46 da Lei 10.931/04.

No apelo, a ré defende que inexistente qualquer abusividade, na medida em que a correção monetária mensal constou do contrato e que se trata de mera recomposição do valor da moeda.

Em que pesem os argumentos da ré-apelante, quanto ao mérito, a r. sentença deve ser mantida.

Consoante se verifica dos autos, as partes firmaram, em 19.08.2019, instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças para aquisição de unidade autônoma, do empreendimento “Fit Casa Brás” (fls. 95/133), pelo valor de R\$ 209.137,56, com pagamento parcelado da seguinte forma: a) R\$ 20.564,56-parcela única no ato do contrato; b) R\$ 3.000,00 em 3 prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.000,00 cada uma, com vencimento a partir de 19.09.2019; c) R\$ 17.600,00 em 22 prestações de R\$ 800,00, com vencimento a partir de 10.12.2019; d) R\$ 4.000,00- prestações intermediárias e consecutivas de R\$ 2.000,00 cada uma, a cada intervalo de 12 meses, a primeira em 10.12.2019; e) R\$ 17.819,00-parcela única em 01.09.2021; f) R\$ 2.000,00 -parcela única em 01.09.2021; g) R\$ 143.954,00-parcela única em 01.09.2021; h) R\$ 200,00-parcela única em 01.09.2022 (fls. 97/98).

No instrumento contratual ficou estipulado que “a atualização das

prestações ajustadas, conforme possibilita a legislação em vigor aplicável, será feita mensalmente, possibilitando desse modo sua aplicação e cobrança” (item 4- fls. 110).

Neste cenário, conquanto o contrato de adesão preveja a correção monetária mensal, essa modalidade não deve prevalecer em razão das características do contrato firmado pelas partes, ressaltando que, o fato de a vendedora ter concedido desconto no valor do imóvel, em nada altera a irregularidade constatada quanto à previsão contratual da correção monetária.

Com efeito, de acordo com os artigos 46 e 47 da Lei nº. 10.931/2004, *“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”,* sendo reputados *“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”*. Vê-se, portanto, que os dispositivos legais vedam a incidência de correção monetária com periodicidade mensal em contratos de compra e venda de imóvel com prazo inferior a 36 meses.

No caso dos autos, analisando a composição do financiamento (fls. 97/98), mostra-se evidente que a última parcela, no ínfimo valor de R\$ 200,00, em comparação às parcelas anteriores, com vencimento para 1 ano após o pagamento da penúltima parcela, teve como finalidade exclusiva estender arditosamente a contratação para atingir 36 meses e possibilitar o reajuste mensal das parcelas.

Desse modo, resta evidenciada a abusividade contratual, eis que, nos termos do art. 51, IV, do CDC¹, afronta a boa-fé e coloca a consumidora em desvantagem exagerada, já que visa exclusivamente o ganho excessivo sobre o valor contratado em evidente violação ao art. 46 da lei acima citada.

Em casos idênticos, este E. Tribunal de Justiça já reconheceu a abusividade da cobrança mensal de correção monetária em afronta à legislação

¹ 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 (...).

especial, confira-se:

APELAÇÃO – AÇÃO REVISIONAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – BEM IMÓVEL – PRESCRIÇÃO – Inocorrência – Aplicação do prazo geral de 10 anos (art. 205 do Código Civil), vez que a causa de pedir é a violação de contrato celebrado entre as partes – Entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça – Tampouco se trata de enriquecimento sem causa, sendo que o prazo prescricional trienal estabelecido no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, deve ser interpretado de forma restritiva, aplicando-se apenas para os casos subsidiários de ação de "in rem verso" – MÉRITO – Incidência de correção monetária em periodicidade mensal – O contrato em discussão, embora formalmente atenda aos requisitos estipulados pelo art. 46 da Lei nº 10.931/04, foi estendido de forma artificial pela ré para superar 36 meses, o que representa violação ao princípio da boa-fé objetiva – RESTITUIÇÃO EM DOBRO – Ausência de engano justificável a afastar a norma contida no art. 42, Parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor – Negado provimento. (TJSP; Apelação Cível 1008132-83.2024.8.26.0100; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 14/02/2025).

Compromisso de compra e venda. Cobrança. Correção monetária realmente indevida, do modo como estabelecida. Prescrição decenal. 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. Irrelevância ao deslinde de previsão de parcela final, de valor ínfimo, isoladamente aprazada com o fim de, artificialmente, alcançar o prazo de 36 meses. Aplicação, contudo, da correção anual e devolução, no caso, simples. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1156282-40.2023.8.26.0100; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2024; Data de Registro: 08/10/2024).

Embargos de Declaração. Promessa de Compra e venda de imóveis. Reajuste mensal indevido das parcelas do preço. Tentativa maliciosa da ré de estender o prazo de duração do contrato para 36 meses, a fim de aplicar o reajuste mensal previsto no art. 46 da Lei. 10.931/04. Conduta que caracteriza má-fé e, portanto, justifica a incidência do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Embargos acolhidos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1046567-66.2023.8.26.0002; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2024; Data de Registro: 08/11/2024).

AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. Compra e venda. Imóvel. Reajuste mensal das parcelas. Sentença que julgou o pedido procedente. Sucumbência da requerida reconhecida. **COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL.** Decisum de primeiro grau que declarou a nulidade da cláusula de reajuste mensal, diante da inclusão de parcela ínfima para alongar o prazo do contrato e permitir a aplicação de correção monetária mensal, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04. Abusividade reconhecida. Reajuste que deve ser anual, conforme arts. 46 e 47 da Lei nº 10.931/04. Precedentes deste E. Tribunal. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1096767-77.2023.8.26.0002; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024).

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária. Ação declaratória de revisão contratual e condenatória de repetição de indébito. Sentença de procedência. Insurgência da ré. - Prescrição. Inocorrência. Pretensão fundada em nulidade de cláusula contratual. Prazo decenal. Art. 205 do Código Civil. Prescrição não aperfeiçoada. - Pagamento do preço em prestações. Quase a totalidade do preço com vencimento antes de 36 meses. Parcela de valor irrisório incluída no trigésimo sexto mês. Finalidade de extensão do pagamento a 36 meses para possibilitar a inclusão de cláusula de reajuste. Inteligência do art. 46 da Lei 10.931/2004. Conduta ardilosa e contrária à boa-fé contratual. Onerosidade excessiva. Abusividade configurada. Inexigibilidade do débito oriundo de cláusula de reajuste inserida no contrato de forma indevida. - Restituição dobrada dos valores cobrados. Possível reconhecer a má-fé que caracterizou a conduta da ré. Art. 42, parágrafo único, CDC. Precedente do STJ. Restituição em dobro devida e preservada. **RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1009994-29.2023.8.26.0002; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2024; Data de Registro: 24/10/2024).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Pretensões revisional de cláusulas contratuais c/c repetição de indébito em dobro julgadas parcialmente procedentes - Caso em que a última prestação com vencimento previsto para o 36º mês, em valor ínfimo, foi criada com o nítido propósito de estender artificialmente o parcelamento para possibilitar a aplicação de reajuste mensal - Decretada a nulidade da cláusula contratual que estipula a correção monetária mensal, autorizado o reajuste anual - Exegese dos artigos 46 e 47, da Lei 10.931/04 - Má-fé da ré evidenciada - Incidência do artigo 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor, determinada a restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente - Termo inicial dos juros de mora corretamente fixado na data da citação, dado que se cuida de responsabilidade contratual - Liquidação de sentença que se faz necessária, não se vislumbrando prejuízo

aos autores - Sentença que comporta parcial reforma - Apelações dos autores e da ré parcialmente providas. (TJSP; Apelação Cível 1093849-03.2023.8.26.0002; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2024; Data de Registro: 04/09/2024).

Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de revisão contratual com pedido cumulado de devolução de valores. Promitente vendedora que fixou parcela final de valor inexpressivo, isso de modo a alongar o prazo do contrato para mais de 36 meses e permitir a aplicação de correção monetária mensalmente. Abusividade reconhecida. Aplicação da correção monetária anual a fim de preservar o valor da moeda. Devolução que havia mesmo de ocorrer de forma dobrada. Juros de mora sobre os valores a serem devolvidos devidos da citação por se cuidar de ilícito contratual. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1090714-80.2023.8.26.0002; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024).

Assim sendo, acertado o entendimento do julgador monocrático que reconheceu a abusividade da cláusula contratual que impôs a atualização monetária mensal.

Os juros de mora sobre a condenação devem incidir desde a citação, por se tratar de responsabilidade contratual, com fulcro nos arts. 405 do CC.

Considerando que a Lei nº 14.905/2024 alterou a redação do Código Civil para dispor sobre atualização monetária e juros, não se pode olvidar que os consectários da condenação constituem matéria de ordem pública, passível de conhecimento até *de ofício* pelo julgador. Assim, considerando a omissão na r. sentença no tocante ao tema, a fim de se evitar discussão futura, consigno que a correção monetária, incidente sobre os valores a serem restituídos, deverá ser calculada com base no índice legal, a contar do desembolso, conforme a Tabela Prática do Tribunal de Justiça, até o início da vigência da Lei nº 14.905/2024, quando então será calculada, em continuação, pelo IPCA, nos termos do artigo 389, parágrafo único, do Código Civil.

Os juros de mora, se não convencionados, ou quando o forem sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42457

taxa estipulada ou ainda quando provierem de determinação legal, deverão ser calculados à taxa de 1% ao mês, a contar da citação, até o início da vigência da Lei nº 14.905/2024 (30/08/2024), quando então serão calculados, em continuação, conforme o disposto no artigo 406, §1º, do Código Civil: “a taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de trata o parágrafo único do art. 389.”

Finalmente, evidente que a ré deu causa ao ajuizamento da ação e, portanto, ante a aplicação do princípio da causalidade, deverá arcar com a integralidade do pagamento dos encargos sucumbenciais.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento parcial ao recurso, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora