



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000297899

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018941-35.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados PEDRO MARINO ROSINHOLI e FLÁVIA SALES DA SILVA ROSINHOLI, é apelado/apelante YUNY STAN PROJETO IMOBILIÁRIO I S/A.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso dos autores e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento e negaram provimento ao recurso do réu. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 27 de março de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1018941-35.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo — 1ª Vara Cível do Foro Central Cível

**Apelantes/Apelados: Pedro Marino Rosinholi e outro/
Yuny Stan Projeto Imobiliário I S/A**

Juiz: Rodrigo Ramos

Voto nº 35.994

APELAÇÕES. Ação revisional de contrato. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência.

Alteração da periodicidade do índice de correção monetária das parcelas, ajustado no contrato. Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC). Incidência contratual do reajuste na forma mensal que apenas pode ocorrer em contratos com prazo superior a 36 meses, o que não ocorre no caso dos autos. Ré que fixou a parcela final, de pequeno valor com prazo superior a 36 meses, o que somente autorizava a aplicação de correção monetária com periodicidade mensal. Manobra que visa burlar a legislação. Periodicidade que deve ser aplicada de forma anual. Artigo 46 da Lei 10.931/2004. Restituição em dobro dos valores indevidamente descontados. Entendimento do C. STJ. Recurso do réu não provido neste ponto. Não conhecimento do recurso do autor no que tange ao pedido de devolução em dobro dos valores. Devolução em dobro já reconhecida na r. sentença. Juros. Necessidade de fixação. Obrigação decorrente de lei. Art. 3º da LINDB. Sucumbência. Readequação. Decaimento mínimo dos autores. Recurso dos autores conhecido em parte e desprovido na parte conhecida e recurso do réu não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 224/227 que julgou parcialmente procedente a ação *“para o fim de declarar a ilegalidade da correção monetária mensal das parcelas do contrato litigioso, mantida, contudo, a correção anual, condenando a ré à devolução em dobro do quanto cobrado e*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pago a mais pelos autores em relação à correção monetária, com correção monetária pela tabela prática do tribunal de justiça do estado de são paulo desde a data do desembolso e juros legais de 1% ao mês desde a citação.

Em razão da sucumbência recíproca, a parte autora arcará com 20% e a parte ré com 80% das custas e despesas processuais, bem como condeno a parte autora a pagar ao advogado da parte ré honorários advocatícios que fixo em 10% sobre a diferença do valor da condenação e o valor do pedido, atualizada, e a parte requerida a pagar ao advogado do autor honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação atualizado, observado o disposto no § 16 do artigo 85 do código de processo civil, ficando suspensa a exigibilidade, caso deferidos os benefícios da gratuidade de justiça, em relação à respectiva parte.”.

Inconformados, apelam os autores (fls. 214/232). Pretendem a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais. Requerem devolução em dobro dos valores cobrados a maior.

Apela, também, a ré (fls. 260/276). Insiste que “as partes conscientemente estabeleceram um fluxo de pagamento das parcelas que se encerraria em 30.09.2023, totalizando mais de 37 meses, porém, por mera liberalidade dos Apelados, com base em sua capacidade financeira, optaram por quitar o preço do imóvel em maio de 2022, antecipando o pagamento das parcelas previamente pactuadas.” (sic. fls. 265).

Logo, o pagamento das parcelas do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

preço do Imóvel ocorreria em prazo que autoriza a aplicação de correção monetária mensal.

Ressalta da necessidade de manutenção das cláusulas contratuais a luz do princípio da *pacta sunt servanda*, aduzindo que a correção monetária tal como fixada é necessária a harmonia da relação comercial.

Afirma que a regra incluída no art. 47 da Lei 10.931/04 não é autoaplicável e necessita de regulamentação.

Subsidiariamente, aduz pela impossibilidade de devolução dos valores em dobro e que juros não são aplicáveis, pois “*não se pode reconhecer como preexistente o dever da Ré de restituir valores que foram pagos em conformidade com o Contrato*” (sic. fls. 275).

Recursos tempestivos, preparados e respondido o recurso dos autores (fls. 327/339).

É o relatório.

Primeiramente, tendo em vista que já concedida a devolução em dobro dos valores cobrados — e pagos — a mais pela autora, não se conhece de parte do recurso do autor-apelante.

A questão sobre a qual recai o mérito do presente recurso cinge-se a possibilidade de revisão do índice de reajuste das parcelas voluntariamente ajustado no contrato (compromisso de compra e venda de imóvel, fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

31/45) - Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC) - no tocante à periodicidade de sua incidência.

Sobre o tema, destaca-se que tal incidência não é ilícita nos contratos de comercialização de imóveis, mas somente pode ocorrer com periodicidade mensal ao prazo contratual mínimo de 36 meses, conforme art. 46 da lei nº 10.931/2004, em plena vigência:

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.

E, *in casu*, efetivamente houve emissão de parcela apenas para ultrapassar 36 meses, de valor irrisório, conforme descrito pelo MM. Juízo *a quo*: “Vale indicar que, na hipótese em comento, o pagamento do preço do imóvel foi ajustado da seguinte forma: a) R\$ 194.311, a título de sinal; b) R\$ 150.000,00, em três parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 30/09/2020; c) R\$ 116.000,00, em uma parcela, com vencimento em 30/07/2021; d) R\$ 284.000,00, em uma parcela, com vencimento em 30/03/2022; e) R\$ 1.153.000,00, em uma parcela, com vencimento em 30/06/2022; R\$ 1.000,00, vencendo em 30/09/2023; Ocorre que, a partir da análise das referidas parcelas, nota-se que a última tem valor irrisório, comparando-se com o das demais, bem como seu vencimento ocorreu quinze meses após o da anterior, não havendo qualquer justificativa idônea para que tenha sido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

estipulada dessa forma.” (sic. fls. 226).

Dessa forma, apesar da possibilidade de aplicação do INCC para correção monetária durante a fase de construção (até a entrega do imóvel), impossibilitada sua incidência de forma mensal no **caso concreto**, tendo em vista a real duração da obrigação contratual de pagamento das parcelas em período inferior a 36 meses.

Por conseguinte, uma vez que necessária a correção monetária para evitar o enriquecimento sem causa da parte autora, possível a manutenção da escolha das partes quanto ao índice ajustado no contrato - Índice Nacional de Custo da Construção Civil – mas em periodicidade anual, tal como determinado na r. sentença.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda. Ação revisional de contrato c. c restituição de indébito. Fase de cumprimento de sentença. Declaração de nulidade da cláusula de reajuste mensal. Contrato com prazo inferior a 36 meses. Incidência de correção monetária anual. Mera recomposição da perda do valor da moeda. Arts. 46 da Lei 10.931/2004 e 28, §1º da Lei 9.069/95. Decisão preservada. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2290320-15.2022.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2023; Data de Registro: 05/03/2023)

Ação revisional. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. O art. 46 da Lei nº. 10.931/04, que veda o reajuste com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

periodicidade mensal em aquisições imobiliárias com prazo inferior a 36 meses, aplica-se tanto aos contratos quanto aos instrumentos particulares de compromisso/promessa de compra e venda de imóvel na planta, motivo pelo qual era mesmo o caso de revisão da avença abusiva/ilegal, em benefício do consumidor aderente, sendo irrelevante, quanto ao ponto, a ocupação profissional do apelado como advogado, ausente enriquecimento ilícito. Precedentes. Sentença mantida. Honorários recursais. Majoração da condenação originária em 5%, totalizando 10% do valor atualizado da causa, devidos ao patrono do apelado (art. 85, §§ 1º e 11, do CPC/15). Apelação desprovida. (TJSP; Apelação Cível 1012215-49.2021.8.26.0068; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2022; Data de Registro: 27/09/2022)

PRESCRIÇÃO. Devolução de valores em decorrência de aplicação de correção monetária mensal. Revisão de cláusula contratual. Prazo decenal. Art. 205, CC. Precedentes desta Corte. Prejudicial afastada. Análise do mérito. Aplicação do art. 1.013, §4º, do CPC. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL PELO INCC. Contrato com prazo inferior a 36 meses. Periodicidade que deve ser anual. Arts. 46 da Lei 10.931/2004, e 28, § 1º, da Lei 9.069/95.** Precedentes do TJSP. Nulidade da previsão contratual de reajuste mensal e condenação a devolução dos valores cobrados a maior, a ser apurado em liquidação. Reforma da sentença. Sucumbência da ré. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1005815-91.2017.8.26.0348; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2019; Data de Registro: 29/03/2019)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CORREÇÃO MONETÁRIA - Discussão relativa à periodicidade da correção monetária incidente nas prestações ajustadas no compromisso de compra e venda - Contrato celebrado em 30/11/2014, com previsão de 25 prestações reajustáveis mensalmente, além da parcela de financiamento junto à CEF e de uma única parcela no valor de R\$ 200,00, esta com vencimento em 30/11/2017 - Pretensão da autora de nulidade do reajuste mensal das prestações, ao argumento de afronta ao art. 46 da Lei nº 10.931/04, que permite a incidência de correção monetária mensal apenas nos contratos com prazo mínimo de 36 meses - Acolhimento da pretensão inicial - **Rés que estipularam no contrato o pagamento de uma parcela em valor ínfimo, sem qualquer embasamento, com vencimento no 36º mês da data da assinatura do contrato, evidenciando o intuito de enquadrarem-se na hipótese do art. 46 da Lei nº 10.931/04 e, com isso, permitir a incidência de correção monetária mensal - Conduta maliciosa das rés que está longe de configurar engano justificável, o que enseja a restituição em dobro do valor pago em excesso pela autora** - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO.(TJSP; Apelação Cível 1000174-50.2017.8.26.0663; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2018; Data de Registro: 29/08/2018)

Por outro lado, visualiza-se sim a má-fé da parte requerida na redação do contrato, com vistas a fazer incidir o INCC para correção monetária mensal, possibilitada a devolução em dobro dos valores pagos a maior, nos ditames do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor — conforme já determinado pela r. sentença, valor que será calculado em sede de liquidação de sentença.

Neste ponto, o C. Superior Tribunal de Justiça fixou o seguinte entendimento em relação à matéria:

“(…) A restituição em dobro do indébito (parágrafo único do artigo 42 do CDC) independe da natureza do elemento volitivo do fornecedor que realizou a cobrança indevida, revelando-se cabível quando a referida cobrança consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva. Segunda tese: A ação de repetição de indébito por cobrança de valores referentes a serviços não contratados promovida por empresa de telefonia deve seguir a norma geral do prazo prescricional decenal, consoante previsto no artigo 205 do Código Civil, a exemplo do que decidido e sumulado no que diz respeito ao lapso prescricional para repetição de tarifas de água e esgoto (Súmula 412/STJ). Modulação dos efeitos: Modulam-se os efeitos da presente decisão - somente com relação à primeira tese - para que o entendimento aqui fixado quanto à restituição em dobro do indébito seja aplicado apenas a partir da publicação do presente acórdão (...)” (STJ, (EAREsp 676.608/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 21/10/2020, DJe 30/03/2021).

E, uma vez que o contrato foi firmado em 31/08/2020 (fl. 44), com os consequentes pagamentos a maior a partir dos meses subsequentes, forçosa a restituição de tais valores aos autores na forma dobrada nos termos já determinados, porém, fixando-se a correção monetária de forma anual, conforme já estabelecido pela r. sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ainda, o valor será corrigido e acrescido de juros de mora (1% ao mês desde a citação, momento em que a ré fora constituída em mora, tal como já decidido) - responsabilidade contratual, art. 240, CPC c/c art. 405, CC, não havendo que se falar que não poderiam ser fixados juros, antes da ré saber sobre a obrigação, até porque decorrida de lei (Art. 3º *“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”* – LINDB).

Outrossim, à luz da regra insculpida pelo artigo 85, §2º e incisos, do Estatuto Processual, o decaimento do autor é mínimo (acolhido na integralidade o pedido subsidiário) de modo que o réu responderá, por inteiro, pelas custas, despesas processuais e pelos honorários sucumbenciais tais como fixados, ou seja 10% do valor da condenação.

Todavia, não há que se falar em majoração do valor fixado à título de honorários sucumbenciais, fixados em 10% do valor da condenação, posto que de acordo com o art. 85, §2º, e incisos do Código de Processo Civil. Logo, não provido o recurso do autor.

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”¹.

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pela parte ré, sucumbente, e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal (contrarrazões às fls. 355/370) e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pela apelante ao(s) I. Patrono(s) da autora, de 10% para 12% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, de forma que provido em parte do recurso dos autores.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NÃO SE CONHECE** de parte do recurso do autor, **NEGANDO-SE-LHE PROVIMENTO** na parte conhecida, e **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso do réu, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora