



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000297852

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010054-96.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ONE NEX ITAIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é apelado EDUARDO ALEXIS CANTÍN RODRIGUEZ.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. 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 1010054-96.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 10ª Vara Cível do Foro Central Cível

Apelante: One Nex Itaim Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

Apelado: Eduardo Alexis Cantín Rodriguez

Juiz: Edna Kyoko Kano

Voto nº 36.005

APELAÇÃO. Ação revisional de contrato. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de 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, para mais de 01 ano após o pagamento da parcela anterior, para que o contrato aparentasse possuir prazo superior a 36 meses, o que 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 desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 199/203 que julgou parcialmente procedente, “*com fulcro no art. 487, I, do CPC, os pedidos formulados pelo autor na inicial para (a) declarar a nulidade da periodicidade mensal da correção monetária, estabelecida na cláusula 6 do contrato, substituindo-a pelo reajuste anual, observados os índices pactuados; e (b) condenar a ré a proceder à repetição em dobro do valor cobrado a maior, a ser apurado em liquidação de sentença. Sobre a condenação*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

deverão incidir juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pela tabela prática do TJSP a partir dos respectivos dispêndios.

Considerando-se a sucumbência mínima da parte autora, as custas e despesas processuais devem integralmente ser custeadas pela ré (art. 86, p.ú., CPC). Com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC, fixo os honorários no patamar de 10% sobre o valor atualizado da causa, pois a condenação é ilíquida.” (fls. 203).

Inconformado, apela o réu (fls. 214/232). Argui a correta origem e interpretação que se deve dar ao preceito do art. 46 da Lei nº 10.931/2004. Aduz que as regras contratuais que descrevem o preço e sua forma de pagamento em parcelas (com indicação de valor, periodicidade e datas de vencimentos) são de grande clareza, de forma que sua aceitação se dá com plena consciência da parte do comprador de unidades imobiliárias, não se podendo falar em abusividade ou nulidade por suposta falta de clareza, até porque os apelados têm ampla condição de análise e compreensão das cláusulas contratuais.

Assevera que a ausência de correção mensal levará à perda do equilíbrio econômico-financeiro do contrato e enriquecimento sem causa dos autores-apelados, uma vez que representa elemento necessário a impedir que o passar do tempo faça com que o valor do bem transacionado reste depreciado pela inflação havida no período.

Sustenta **inconstitucionalidade**

superveniente do artigo 46 da Lei nº 10.931/20 pois, ante a retomada do processo inflacionário, perdeu sua razoabilidade.

Aduz que não incide a devolução dobrada da quantia paga, previsto no artigo 42 do Código de Processo Civil, já que os valores cobrados não são indevidos, e a requerida não feriu a boa-fé objetiva da relação consumerista. Subsidiariamente, pugna que os juros incidentes não devem ser contados da citação, mas do trânsito em julgado, bem como pela reforma da extensão da sucumbência.

Requer o apelante que *“seja provido este recurso de apelação, para reformar a r. sentença e julgar os pedidos totalmente improcedentes, o que se pede sem prejuízo a que, em caráter subsidiário, seja admitida, ao menos, a exclusão da devolução em dobro, ajustando, em qualquer cenário (total ou parcial provimento do recurso), o ônus sucumbencial.”* (sic. fls. 232).

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 241/251).

É o relatório.

Narra o autor que adquiriu o imóvel denominado Unidade Autônoma nº 1209, situado no Condomínio NEX ONE ITAIM. Realizou o pagamento total do imóvel nos termos contratuais, entretanto o contrato possui disposições ilegais ante o pagamento de atualização monetária indevida, em periodicidade mensal, o que está em desacordo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

com o artigo 2º, § 1º, da Lei nº 10.192/2001 e artigos 46 e 47, da Lei nº 10.931/2004.

Ante o exposto, ajuizou a presente demanda pugnando pela nulidade do item 6 e seus subitens do quadro resumo do contrato de compromisso de venda e compra, com a declaração de inexistência dos débitos exorbitantes exigidos durante o contrato (R\$43.449,58) e repetição de indébito do valor.

A ação foi julgada procedente, com reconhecimento da nulidade da disposição contratual que prevê a periodicidade mensal de incidência da correção monetária, mantida a correção anual, e devolução em dobro dos valores indevidos.

Por conseguinte, 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. 24/33) - 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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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*, como bem delineou o MM. Juízo a quo: “*Extrai-se dos autos que foi ajustado pelas partes o pagamento do preço da seguinte forma: (a) R\$ 26.250,00 em 28 prestações com início em 05.04.2020; (b) R\$15.000,00 em 2 prestações no intervalo de 12 meses, vencendo a primeira em 05.12.2020; (c) R\$ 12.505,00 em parcela única com vencimento estabelecido para 05.04.2022; (d) R\$ 177.466,62 em parcela única com vencimento estabelecido para 05.04.2022; e (e) R\$1.000,00 em parcela única com vencimento estabelecido para 05.01.2023.*

Entre a penúltima e a última parcelas, tem-se o prazo de aproximadamente 6 meses.

Verifica-se, pois, que o autor tem razão ao afirmar que o prazo foi estendido de forma artificial pela ré, já que o contrato foi praticamente quitado com o pagamento da penúltima parcela.

Com efeito, a inclusão de prestação de valor ínfimo (mil reais, ou seja, 0,4% do preço) após seis meses



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do pagamento de quase a totalidade do preço (99,6%), sem nenhuma prestação intermediária ou justificativa plausível, teve claro objetivo de ampliar artificialmente o prazo do contrato na tentativa de justificar a incidência da correção mensal.” (sic. fls. 201).

Assim, ao que se infere, o contrato foi elaborado para aparentar ter sido constituído por prazo superior a 36 meses, como forma de burlar a legislação aplicável à espécie, na tentativa de modificar a realidade dos fatos.

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 qual fixado na r. sentença.

Nesse sentido:

*Agravo de
instrumento. Compromisso de compra e
venda. Ação revisional de contrato c. c*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*de Mauá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:
29/03/2019; Data de Registro: 29/03/2019)*

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***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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)

Pelo exposto acima, visualizada 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 artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor — 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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 13 de dezembro de 2019 (fl. 32), com os consequentes pagamentos indevidos a partir dos meses subsequentes, forçosa a restituição de tais valores aos autores na forma dobrada, tal qual decidiu o MM. Juízo *a quo*.

Ainda, o valor será corrigido e acrescido de juros de mora nos exatos termos assentados pela r. sentença de Primeiro Grau (1% ao mês desde a citação,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

momento em que a ré fora constituída em mora) - responsabilidade contratual, art. 240, CPC c/c art. 405, CC.

Outrossim, à luz da regra insculpida pelo artigo 86, § único, do Estatuto Processual, diante da sucumbência mínima do autor, ora apelado, o apelante responderá, por inteiro, pelas custas, despesas processuais e pelos honorários sucumbenciais na forma preconizada em Primeiro Grau.

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, 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

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pela apelante ao(s) I. Patrono(s) do autor-apelado, de 10% para 12% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

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

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora