



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001452-63.2024.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante BENEDITO DE ALMEIDA EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, são apelados FERNANDA DA ROCHA GRILO e REBECA DA ROCHA GRILO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001452-63.2024.8.26.0462

APELANTE: BENEDITO DE ALMEIDA EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA

APELADO: FERNANDA DA ROCHA GRILO e REBECA DA ROCHA GRILO
COMARCA: POÁ – 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: JANAÍNA MACHADO
CONCEIÇÃO

Voto nº 12141

EMENTA: DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REVISÃO DE CLÁUSULAS. INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA. ÔNUS DA VENDEDORA. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. TEMA 996 DO STJ. CORREÇÃO MENSAL. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO ANUAL CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO SIMPLES DOS VALORES ANTERIORES E DOBRADA PARA VALORES POSTERIORES A 30/03/2021. HONORÁRIOS SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1. Cuida-se de ação revisional culminada com repetição de indébito julgada procedente nos seguintes termos: *“Por todo o exposto, JULGO PROCEDENTE A DEMANDA e resolvo o mérito nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: (i) declarar a nulidade da cláusula 5.1 (pág. 33), fixando que o prazo de entrega da obra deverá ocorrer em até 30 meses da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda (pág. 30), ou seja, 18/09/2020, observando-se a cláusula de tolerância de 180 dias; (ii) declarar a nulidade da cláusula 9.24 “e”, que atribuiu ao comprador a responsabilidade do pagamento da taxa de*

individualização de matrícula. Em caso do autor já ter realizado o pagamento, o requerido deverá efetuar a devolução em dobro do montante, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; (iii) determinar que a correção monetária mensal seja substituída para anual, devendo o réu efetuar a devolução em dobro dos valores eventualmente pagos em excesso pelo autor, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 15% do valor da causa, observado o disposto no art. 85, §2º, do Novo Código de Processo Civil.”.

A ré, em apelação, busca a reforma do julgado firme na alegação de legalidade das cláusulas combatidas, visto o princípio da “pacta sunt servanda”. Argumenta que as autoras tinham pleno conhecimento de todas as tarifas do contrato, sendo defeso ao Poder Judiciário, a revisão de vontades das partes. Subsidiariamente, requer o afastamento da devolução dos valores em dobro, uma vez que não caracterizada má-fé na prestação de serviços e que os honorários sucumbenciais sejam arbitrados pelo valor da condenação e não sobre o valor da causa.

Contrarrazões às fls. 425/432.

É o relatório.

2.O recurso comporta parcial provimento.

A controvérsia está em definir a existência de nulidade das cláusulas 5.1 e 9.24 “e”, e se a correção mensal do contrato deve ser substituída pela anual.

Na hipótese, a cláusula 9.24 “e” trata de despesa referente à individualização da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis,

a qual é atribuída às compradoras.

Contudo, em que pese as alegações da ré, a Lei nº 4591/64, em seu art. 44 é cristalina em determinar que tal tarifa e de responsabilidade da vendedora. Vejamos:

“Art. 44. Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.”.

Destarte, atribuir às compradoras a responsabilidade de arcar com determina tarifa é manifestamente ilegal.

Neste sentido há vasto entendimento jurisprudencial, conforme exposto em sentença.

Quanto à cláusula 5.1, esta dispõe que a data da conclusão da obra é de 30 meses, contados da assinatura do contrato de mútuo entre o comprador e a Caixa Econômica Federal.

Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 996 firmou as seguintes teses:

As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma

de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

Diante disso, forçoso reconhecer a evidente abusividade da referida cláusula, visto que condiciona a entrega do imóvel à concessão do financiamento, o que conforme o Tema 996 do STJ é totalmente ilegal.

De mesmo modo, a legislação pátria autoriza a correção monetária mensal nos contratos com prazo superior a 36 meses.

No caso concreto, percebe-se a existência de 34 parcelas no período de 28 de setembro de 2020 a 31 de dezembro de 2023, que configura ao contrato uma duração de 40 meses. Contudo, anota-se que se o termo final fosse em agosto de 2023, a correção mensal não seria permitida.

Desse modo, verificam-se no contrato duas parcelas que ultrapassam esse limite, estendendo a duração contratual, quais sejam: (i) Parcela do tipo "C" (chaves); e (ii) Parcela do tipo "F" (financiamento imobiliário).

Como bem exposto em sentença, contudo, a assinatura do contrato de financiamento (parcela do tipo "F") ocorreu em 02 de julho de 2021, data muito anterior a exposta no contrato.

A parcela do tipo "C", por sua vez, está relacionada a um benefício dado aos compradores que estão em dia com os pagamentos

das parcelas. Portanto, cumprido os requisitos, referida parcela não tem o condão de estender a duração do contrato.

Neste sentido:

Revisão contratual c/c repetição de indébito. Instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma. Preliminar de não conhecimento do recurso afastada. Prazo de entrega das obras a ser observado que é aquele enunciado no contrato originário, sem vinculação ao contrato de financiamento com a CEF. Observância ao Tema 996 do STJ e Tese 2 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. No caso, a fixação da data de entrega deve ser de trinta meses a partir da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda, com a possibilidade de prorrogação de até 180 dias. Estipulação de parcelas de entrega de chaves e de reajuste financeiro, para além dos trinta e seis meses ajustados, que visou forçadamente alongar o contrato, com a finalidade de possibilitar reajuste mensal. Repetição do indébito acolhida, com adoção do valor apontado, por não impugnado. Taxa de individualização da matrícula. Inviabilidade de repasse aos compradores. Incidência do artigo 44 da Lei nº 4.591/64 e art. 237-A, §§1º e 3º, da Lei nº 6.015/73. Cláusula que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento que é ilegal. Sucumbência agora estabelecida como exclusiva da Ré. Preliminar rejeitada, recurso da Ré não provido e provido o recurso dos Autores. (TJSP; Apelação Cível 1002660-19.2023.8.26.0462; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Poá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2024; Data de Registro: 20/03/2024).

No caso em análise, declarada a nulidade das cláusulas contratuais, os valores cobrados devem ser restituídos de forma simples ou em dobro, a depender da data em que ocorreu o desconto.

Isso se deve ao fato de que a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça decidiu modular os efeitos do EREsp 1.413.542/RS, que modificou o entendimento anteriormente adotado ao estabelecer que a repetição em dobro prevista no parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor exige apenas a violação da boa-fé objetiva pelo fornecedor, independentemente de dolo ou culpa. Conforme a modulação fixada, essa nova interpretação se aplica apenas às cobranças realizadas após 30 de março de 2021

Portanto, ausente prova cabal de má-fé da apelante, os valores descontados a mais, antes de 30 de março de 2021, deverão ser restituídos de forma simples e os posteriores de forma dobrada.

Por fim, por força do art. 85, §2 do CPC, assiste razão à apelante quanto aos honorários sucumbenciais.

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO** para determinar que os descontos irregulares em período anterior a 30/03/21 sejam restituídos de forma simples e os posteriores de forma dobrada e alterar os honorários sucumbenciais para 15% do valor atualizado da condenação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR