



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345160

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1155259-59.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelada JESSICA SOARES ESTEVES.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1155259-59.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

APELANTE: SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

APELADA: JESSICA SOARES ESTEVES

VOTO Nº 54.611

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Pretensões revisional de cláusulas contratuais c/c repetição de indébito em dobro julgadas parcialmente procedentes - Falta de interesse de agir - Não reconhecimento - Suposta aplicação do prazo prescricional trienal, nos termos do artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV, do Código Civil - Caso em que, todavia, o prazo a ser observado é o decenal, previsto pelo artigo 205, do mesmo diploma legal – Arranjo contratual 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, mantida a correção anual pelos mesmos índices - Exegese dos artigos 46 e 47, da Lei 10.931/04 - Sentença de parcial procedência mantida - Apelação não provida, com observação.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de parcial procedência das pretensões revisional de cláusulas contratuais c/c repetição de indébito em dobro, derivadas de compromisso de compra e venda de imóvel, declarada a inexigibilidade da correção monetária mensal, no total de R\$ 4.838,41. Pela sucumbência recíproca, as partes foram condenadas a arcar com metade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados em R\$ 3.000,00.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Foram opostos embargos de declaração pela ré, que foram parcialmente acolhidos a fls. 190, para reconhecer a aplicação de correção monetária anual das parcelas previstas no compromisso de compra e venda, para decretar a procedência parcial dos pedidos, bem como determinar à autora que se manifestasse nos autos, indicando “minuciosamente a operação indevida que supostamente contaminou os cálculos da ré”.

Inconformada, sustenta a empresa/ré, ora apelante, em síntese, que as partes celebraram um instrumento de confissão de dívida posteriormente ao compromisso de compra e venda de unidade autônoma, em 10.05.2019, o que implicou na novação do contrato original, extinguindo-se as obrigações pactuadas anteriormente e impossibilitando o pedido de revisão de cláusulas contratuais já extintas. Afirma que a pretensão da apelada à restituição das quantias pagas a título de correção monetária até o dia 05.11.2020 foi alcançada pela prescrição trienal, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no Tema Repetitivo nº 610. Assevera que, mesmo que se entenda pela possibilidade de revisão contratual, não há abusividade na aplicação da correção monetária mensal, pois o contrato tinha prazo superior a 36 meses, atendendo ao requisito legal para a periodicidade da atualização monetária. Aponta que na r. sentença equivocadamente se fixou o valor a ser restituído em R\$ 4.838,41, quando, na realidade, o montante efetivamente pago pela apelada foi de R\$ 1.298,06, após a incidência da correção monetária anual, conforme demonstrado nos autos. Por tais motivos, pugna pelo provimento do apelo.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

As pretensões deduzidas na inicial vieram escoradas na

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alegação de que a ré promoveu cobrança indevida de valores decorrente da incidência abusiva de correção monetária mensal, que implicou em reajustes monetários ilegais. Assim, a autora postulou a revisão do Item 6 contratual e seus subitens previstos no Quadro de Resumo, bem como a repetição do indébito em dobro, no valor total de R\$ 9.676,82.

Na contestação, foram esposados pela ré os mesmos argumentos ora renovados nas razões recursais, seguindo-se o oferecimento de réplica e a prolação da r. sentença combatida.

Como relatado, as pretensões deduzidas na inicial foram julgadas parcialmente procedentes, reconhecida a ausência de contratação válida da correção monetária mensal e determinada a aplicação de correção monetária anual, bem como a restituição, de forma simples, dos valores pagos indevidamente pela autora.

Pois bem, inicialmente, afasto a preliminar de falta de interesse de agir da apelada, por ter ocorrido a novação da dívida, derivada do *“instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças”*, assinado em 07.10.2019 (fls. 28/59), quando da celebração posterior do *“instrumento particular de confissão de dívida com garantia de título(s) de crédito e outras avenças”*, em 10.05.2019, juntado a fls. 133/140.

Embora os valores das obrigações contratuais das partes tenham sido substituídos pelas cláusulas descritas no instrumento mais recente, é certo que, mesmo neste segundo negócio jurídico entabulado entre as partes, identifica-se a artimanha perpetrada pela apelante, que num montante total de R\$ 37.198,93, destacou míseros R\$ 200,62 como parcela pretensamente distinta, com vencimento em 1º.05.2021 (vide fls. 135).

Assim, resta evidenciado o interesse processual da apelada no ajuizamento da presente ação de revisão contratual.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No tocante ao suposto decurso do prazo prescricional trienal, por outro lado, melhor sorte não socorre a apelante.

As pretensões deduzidas na inicial, inclusive a de repetição de indébito, estão escoradas no compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes. Portanto, se eventual restituição de parcelas à apelada lhes causar enriquecimento, não terá sido sem causa, eis que fundada no negócio jurídico em questão, de modo que inaplicável, ao caso vertente, o prazo prescricional trienal previsto no inciso IV, do parágrafo 3º, do artigo 206, do Código Civil.

Aplica-se, portanto, o prazo comum de 10 anos, nos termos do artigo 205, do Código Civil, contado da data do vencimento da última prestação prevista no contrato, de vez que se trata de obrigação de trato sucessivo. Nesse sentido, a conferir os recentes julgados que seguem:

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

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 14/02/2025)

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação declaratória c.c indenização material e repetição de indébito. Sentença de parcial procedência. Inconformismo de ambas as partes. Preliminar de legitimidade passiva da incorporadora acolhida. Prescrição decenal e não trienal. Inteligência dos arts. 46 e 47 da Lei 10.931/2004. É vedado o reajuste mensal das parcelas do preço do imóvel em contratos com prazo inferior a 36 meses e são nulas de pleno direito quaisquer previsões destinadas a burlar o requisito necessário à validade da correção monetária com periodicidade anual. A ampliação proposital do prazo contratual para permitir o reajustamento mensal das parcelas do preço ajustado caracteriza a má-fé da vendedora. Devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente, nos termos do artigo 42 do CDC, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora da citação válida. Sentença reformada. Recurso da autora a que se dá parcial provimento e da parte ré a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1085209-71.2024.8.26.0100; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2024; Data de Registro: 02/12/2024)

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PERIODICIDADE MENSAL. PRAZO CONTRATUAL INFERIOR A 36 MESES. PRESCRIÇÃO. Prazo decenal. Precedentes desta E. Corte. Prescrição trienal afastada. NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE REAJUSTE. É vedado o reajuste mensal das parcelas do preço do imóvel em contratos com prazo inferior a 36 meses. Inteligência do art. 46 da Lei 10.931/2004. Última parcela vencida no 30º mês de vigência do contrato. Má-fé caracterizada. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. Restituição em dobro dos valores pagos a maior, considerando-se a incidência de correção monetária anual. Inteligência do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Verbas sucumbenciais impostas exclusivamente à ré. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1020163-38.2024.8.26.0100; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não se operou, em suma, a alvitrada prescrição.

No mérito, o recurso da ré não comporta provimento, devendo ser mantida a r. sentença monocrática, no essencial.

Com efeito, o primeiro contrato foi celebrado entre as partes em 07.04.2019, renegociado a 10.05.2019, data em que foi realizado o primeiro pagamento de valores (vide item 1.a, fls. 135). A parcela maior, referente a R\$ 24.803,75, estava prevista para pagamento em 25 vezes, iniciando-se em 10.08.2019 e findando em 10.09.2021 (item 11.b, fls. 135).

Verifica-se, portanto, que a última prestação, fixada em valor ínfimo, com vencimento previsto para o 36º mês (R\$ 216,32, com vencimento em 1º.05.2022 - vide item 1.f, fls. 135), foi criada com o nítido propósito de estender artificialmente o parcelamento para possibilitar a aplicação de reajuste mensal, nos termos do artigo 46, da Lei nº 10.931/04, que dispõe:

Artigo 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. (grifos nossos)

Ocorre que o artigo 47, do mesmo diploma legal, determina que “são 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”.

Assim, correta a decretação de inexigibilidade da estipulação da correção monetária mensal, mantida a possibilidade de correção

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

anual pelos mesmos índices previstos no contrato, como bem determinado pelo duto sentenciante.

A restituição dos valores cobrados indevidamente pela ré, por sua vez, também fica mantida, mormente porque a autora não se insurgiu contra a improcedência do pedido de restituição.

Observo, apenas, que o *quantum debeatur* deverá ser objeto de cumprimento de sentença, em estrita observância dos ditames da r. sentença proferida, que fica aqui complementada para determinar que, após a verificação do montante correto, corrigido anualmente, os valores desembolsados a maior pela apelada, a título de correção monetária mensal, devem ser atualizados desde os respectivos desembolsos pela Tabela Prática do TJ/SP, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Por fim, em face da instauração desta etapa recursal, da qual a apelante sai vencida, é caso de majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela apelante aos patronos da apelada para R\$ 3.500,00, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação, com observação.

SÁ DUARTE, Relator