



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347067

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1069543-30.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, são apelados DOMINGOS LO MONACO e MARCIA MARIA LEITE.

ACORDAM, em 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº36038

Apelação Cível nº 1069543-30.2024.8.26.0100

Apelante: Cury Construtora e Incorporadora S/A

Apelados: Domingos Lo Monaco e Marcia Maria Leite

Comarca: São Paulo

Juiz: RENAN AUGUSTO JACÓ MOTA

Apelação. Ação de revisão contratual cumulada com repetição do indébito. Prejudiciais de mérito. Prescrição e decadência. Inocorrência. Aplicação do prazo quinquenal previsto no art. 27 do CDC. Mérito. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Prazo de pagamento inferior a 36 meses. Cláusula de reajuste mensal. Impossibilidade. Inteligência do art. 46, *caput*, da Lei nº 10.931/2004. Reajuste mensal que é ilegal. Cláusula corretamente declarada nula pelo Juízo *a quo*. Restituição dobrada é devida quando a cobrança violar a boa-fé objetiva, independentemente de comprovação da má-fé do fornecedor. Precedente da Corte Especial do STJ. Informativo nº 803. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença por meio da qual, nos autos de ação de revisão contratual cumulada com repetição do indébito, foi julgada parcialmente procedente a demanda para (i) declarar a nulidade da previsão de correção monetária em periodicidade mensal das parcelas devidas em razão do contrato firmado entre as partes, ficando substituída pela anual, nos termos expostos em sentença e de acordo com os

índices ajustados; (ii) condenar a ré à devolução, em dobro, dos valores efetivamente pagos em excesso pelo autor, devidamente atualizados desde a data de cada desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. Pela sucumbência, a parte ré foi condenada ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (fls. 229/233)

Inconformada, apela a parte ré. Faz síntese da demanda. Defende a validade da cláusula de reajuste inserida no contrato. Alega que a previsão contratual não infringe o art. 46 da Lei nº 10.931/2004 e que a sua redação é clara e de fácil interpretação. Afirma que a forma de pagamento do preço do imóvel foi ajustada livremente entre as partes. Alega que os autores adimpliram com as parcelas do contrato, mês a mês, sem qualquer irrisignação, até a entrega das chaves em 13/12/2022. Alega que houve decadência, pois o contrato foi firmado em 30/11/2019 e ação proposta em 06/05/2024. Sustenta a ocorrência de *supressio* no caso concreto. Subsidiariamente, defende a prescrição parcial, com base no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil. Requer, ao final, a reforma da sentença (fls. 251/265).

Houve resposta (fls. 271/285).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

As prejudiciais de mérito de prescrição e decadência arguidas pela apelante devem ser afastadas, pois ao caso se aplica o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, em não havendo previsão específica para a hipótese. Nesse sentido, já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça (grifos não originais):

É decenal o prazo prescricional aplicável às hipóteses de pretensão fundamentadas em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

inadimplemento contratual.

*Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade **CONTRATUAL**, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/2002) que prevê 10 anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/2002, com prazo de 3 anos.*

Para fins de prazo prescricional, o termo “reparação civil” deve ser interpretado de forma restritiva, abrangendo apenas os casos de indenização decorrente de responsabilidade civil extracontratual.

STJ. 2ª Seção. EREsp 1.280.825-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 27/06/2018 (Info 632).¹

Há, ainda, precedentes deste E. Tribunal:

*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.***

¹ CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Prazo prescricional na responsabilidade contratual é de 10 anos e na responsabilidade extracontratual 3 anos. Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <<https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/8a88d5f412f2ad376f8597d28cbd3720>>. Acesso em: 13/03/2025



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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).

E, como se depreende dos autos, não transcorreu o prazo de dez anos entre a assinatura do contrato, em novembro de 2019, e a propositura da ação, em maio de 2024.

Passa-se, pois, à análise de mérito.

Consta dos autos que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel em 22/11/2019, pelo preço total de R\$ 159.942,60, a ser pago da seguinte forma: (i) parcela única de R\$ 5.000,00 em 25/12/2019, (ii) 34 parcelas mensais de R\$ 2.500,00, a partir de 10/01/2020; (iii) duas parcelas anuais de R\$ 8.650,00 em 20/12/2020 e em 20/12/2021; e (iv) parcela única de R\$ 8.500,00 em 10/10/2022 (fls. 21/38).

Há previsão contratual de correção monetária a cada mês, de acordo com a variação mensal do INCC-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, conforme item 6.3 do contrato (fls. 24).

Segundo a Lei nº 10.931/2004, não se admite a estipulação de reajuste com periodicidade mensal em contratos com prazo inferior a 36 meses:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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.
(...)

De rigor, assim, o reconhecimento da nulidade da cláusula de reajuste questionada na ação, pois, como bem reconhecido pelo Juízo *a quo*, não há 36 meses entre a primeira e a última parcela do contrato, de modo que há evidente violação ao art. 46 da Lei nº 10.931/2004.

Em se tratando de previsão contratual ilegal, não há falar em livre pactuação, tampouco em ocorrência de *surrectio* na hipótese, diferentemente do que alega a apelante.

Em caso semelhante, já decidiu esta 33ª Câmara de Direito Privado:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com repetição em dobro dos valores pagos a maior – Cerceamento de defesa não ocorrente – Indevida aplicação de correção monetária com periodicidade mensal – Última prestação, com valor irrisório, incluída apenas para permitir, maliciosamente, a extensão do contrato acima de 36 meses, e consequente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*incidência do reajuste mensal previsto no art. 46 da Lei nº 10.931/04 – **Atualização que deve se dar anualmente** – tese da inconstitucionalidade da Lei nº 10.931/04 que não se sustenta – Diferença a ser restituída que será calculada em liquidação de sentença – Juros de mora a incidir a partir da citação – Sucumbência corretamente atribuída à requerida, ante o acolhimento, quase integral, do pedido subsidiário formulado pelos autores – Sentença mantida. Apelação não provida (TJSP; Apelação Cível 1158631-16.2023.8.26.0100; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2024; Data de Registro: 04/12/2024).*

A restituição em dobro é devida, nos termos do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, pois a conduta viola o dever de boa-fé objetiva, o que atrai a incidência da referida norma, independentemente da comprovação de má-fé do fornecedor, conforme recente julgado da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça:

*A repetição em dobro, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, ou seja, deve ocorrer **independentemente da natureza do elemento volitivo**. STJ. Corte Especial. EAREsp 1.501.756-SC, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 21/2/2024 (Info 803).*

Conclui-se, pois, que a sentença apelada conferiu correto desfecho para a crise de direito material levada à apreciação do Estado-juiz, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

comportando nenhum reparo, razão pela qual deve mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Como consequência do não provimento do recurso, majoram-se os honorários de sucumbência para 12% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, e consoante a tese fixada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no **Tema 1.059** de recursos repetitivos.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora