



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348690

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016258-25.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados VERA LUCIA BUJAN ENTENZA e EDUARDO DA HORA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Afastaram as preliminares e deram parcial provimento ao recurso, v. u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35972

Apelação nº 1016258-25.2024.8.26.0100

Apelante: Sinco São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelados: Vera Lúcia Bujan Entenza e outro

Comarca: Foro Central Cível – 21VC

Magistrado Prolator: Camila Franco de Moraes Bariani

INTERESSE DE AGIR – Presença - A quitação do contrato não implica na convalidação de eventual cláusula abusiva – Preliminar afastada.

PRESCRIÇÃO – Prazo decenal (art. 205 do CC) iniciado a partir do vencimento da última parcela do contrato, não consumado – Prejudicial afastada.

REVISÃO CONTRATUAL – Compromisso de compra e venda de unidade autônoma celebrado entre as partes – Prazo contratual indevidamente prolongado fixando-se o vencimento da última parcela para 7 meses após o vencimento da parcela imediatamente anterior, em valor consideravelmente menor – Estratégia visando incidir correção monetária mensal nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04 – Pretensão de afastar exigência e reaver os valores indevidamente pagos em dobro – Sentença de parcial procedência para declarar a nulidade da exigência da correção monetária mensal, substituída pela correção monetária anual e determinar a devolução simples dos valores cobrados – Inconformismo da requerida – Acolhimento, em pequena parte – Prorrogação do vencimento da última parcela para completar 36 meses a fim de viabilizar a cobrança de correção monetária mensal descabida, à teor do disposto no art. 47 da Lei nº 10.931/04 – Juros de mora sobre os valores a serem repetidos devidos desde a citação – Sucumbência recíproca verificada, impõe a repartição das custas e despesas processuais – Apenas quanto a esse ponto, é provido o apelo da requerida – Sentença parcialmente reformada – Apelo parcialmente provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 215/220 que julgou parcialmente procedente “Ação Revisão Contratual c.c. Repetição de Indébito” movida por Vera Lúcia Bujan Entenza e Eduardo Hora da Silva contra Sinco São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda., *in verbis*:

“Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os

pedidos da inicial, com resolução do mérito (CPC, art. 487, I), para (i) DECLARAR a abusividade da correção mensal aplicada no contrato avençado pelas partes, devendo ser substituída pela correção anual, com a manutenção dos demais índices contratualmente previstos; e para (ii) CONDENAR a parte ré a devolução da diferença entre a correção mensal e a anual, a ser apurada em liquidação de sentença, devidamente atualizado pelo índice IPCA (art. 389, parágrafo único, do Código Civil) a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora, na forma prevista no art. 406, §1º, do Código Civil (Taxa Selic, deduzindo-se o IPCA, desconsiderando-se eventual resultado negativo) desde a citação (maio/2024 - fl. 57).

Em face da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, a ser apurada em liquidação, nos termos do art. 85, §2º do CPC, bem como das custas processuais.”

Acolhidos, em parte (fls. 226/227) os embargos de declaração da requerida (fls. 223/225) para constar:

“Recebo os embargos de declaração de fls. 223/225, na forma do artigo 1.022 do CPC e, quanto ao mérito, os acolho em parte, por vislumbrar erro material.

Assim, integro a sentença vergastada, da seguinte forma:

‘Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos da inicial, com resolução do mérito (CPC, art. 487, I), para (i) DECLARAR a abusividade da correção mensal aplicada no contrato avençado pelas partes, devendo ser substituída pela correção anual, com a manutenção dos demais índices contratualmente previstos; e para (ii) CONDENAR a parte ré a devolução da diferença entre a correção mensal e a anual, a ser apurada em liquidação de sentença, devidamente atualizado pelo índice IPCA (art. 389, parágrafo único, do Código Civil) a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora, na forma prevista no art. 406, §1º, do Código Civil (Taxa Selic, deduzindo-se o IPCA, desconsiderando-se eventual resultado negativo) desde a citação (maio/2024 - fl. 57).

Tendo a autora decaído em parcela mínima de seus pedidos, condeno a parte ré ao pagamento dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, a ser apurada em liquidação, nos termos do art. 85, §2º do CPC, bem como das custas processuais.’

No mais, fica integralmente mantida a decisão.”

Apela a requerida (fls. 230/242) arguindo em

preliminar, falta de interesse de agir diante da quitação integral do contrato e prescrição, pois o contrato foi celebrado em 15.02.20 e a ação proposta em 06.02.24, quando já escoado o prazo prescricional trienal. No mérito, alega que o contrato respeitou o prazo mínimo de 36 meses para aplicação da correção monetária mensal, que estava devidamente prevista no contrato, e foi devidamente aceito pelos autores. Sustenta o descabimento da revisão do contrato e a ausência de abusividade posto que a atualização monetária apenas recompõe a perda do valor da moeda. Ressalta que a Lei nº 10.931/04 não fixa critérios específicos quanto ao valor das parcelas sendo irrelevante o valor de cada uma delas desde que distribuídas ao longo de 36 meses. Subsidiariamente requereu a fixação dos juros demora a partir do trânsito em julgado e reconhecimento da sucumbência recíproca.

Apresentadas contrarrazões (fls. 248/260), subiu o recurso.

É o relatório.

O apelo comporta parcial provimento.

PRELIMINARES

A requerida, ora apelante, alega falta de interesse de agir diante da quitação integral do contrato.

Sem razão, contudo. Eventual quitação do contrato não tem o condão de eximir a requerida da prática de eventual abuso contratual. Caso quitado o contrato, a cobrança descabida de correção monetária poderá ser objeto de restituição, subsistindo o interesse processual.

Também **não** consumado o prazo prescricional. Aplica-se ao caso, em que se pretende a revisão contratual, o prazo decenal previsto no art. 205 do CPC e, como a relação havida entre as partes é de trato sucessivo, o início do prazo prescricional se dá após o vencimento da última parcela ocorrida em 01.03.23 (fls. 170).

Afasto, assim, as preliminares.

MÉRITO

Segundo consta, os autores celebraram em 15.02.20, com a requerida instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade autônoma no edifício 'Fit Casa Brás', localizado na Rua Visconde de Parnaíba 1156, no município de São Paulo, pelo valor de R\$ 207.585,37 (fls. 85/95). De acordo com o contrato entabulado, o pagamento foi realizado em parcelas, sendo a primeira no ato da assinatura (15.02.20), a penúltima com vencimento em 01.08.22 e a última com vencimento em 01.03.23, 7 meses após o vencimento da parcela imediatamente anterior, completando o período de 36 meses, o que viabilizou a cobrança de correção monetária mensal nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04 (*“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.”*).

Inequívoca a abusividade da medida adotada, quando prorrogado propositalmente o vencimento da última parcela, com valor consideravelmente menor (R\$ 263,74 – fls. 170) para se atingir o prazo mínimo de 36 meses e viabilizar cobrança de correção

monetária mensal.

Tal estratégia é expressamente vedada pelo art. 47 da mesma lei:

“Art. 47. 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, corretamente declarada a abusividade da cobrança da correção monetária mensal, substituída pela correção monetária anual e a repetição da diferença apurada de forma simples.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO EM QUE SE VISA DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. PRECEDENTE. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA ESTABELECEDO CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL, COM BASE NO ART. 46 DA LEI N. 10.931 DE 2004. CORREÇÃO. USO DE ARTIFÍCIO DESTINADO A DILATAR PRAZO CONTRATUAL PARA PATAMAR SUPERIOR A 36 MESES, COM O INTUITO DE PERMITIR REAJUSTE MENSAL DAS PARCELAS DO PREÇO DO BEM TRANSACIONADO. INADMISSIBILIDADE. ART. 47 DA LEI N. 10.931 DE 2004. VIOLAÇÃO. PRECEDENTE. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL. IMPOSIÇÃO. MERA RECOMPOSIÇÃO DO PODER DA MOEDA. ART. 28, § 1º, DA LEI N. 9.069/1995. APLICAÇÃO. PRECEDENTE. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. AFASTAMENTO. MÁ-FÉ DA APELANTE. NÃO CONSTATAÇÃO PELA MAIORIA DOS JULGADORES. VALOR DEVIDO A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A dispensa da produção de prova pericial contábil não ocasiona cerceamento de defesa quando a solução da controvérsia estabelecida entre os litigantes, atinente à validade jurídica, ou não, de determinada cláusula contratual, independe de conhecimento especial de técnico. 2. Um expediente escuso adotado por fornecedora para se enquadrar na previsão do artigo 46 da Lei n. 10.931 de 2004, de ampliar o prazo do contrato pela previsão de uma parcela ínfima em relação ao

preço integral, cobrada quase nove meses após o vencimento da imediatamente anterior, deve ser repelido, por violar indiretamente o disposto no artigo 47 da mesma Lei. Nada obstante, por ser mera recomposição do poder de compra da moeda, o afastamento completo da incidência de correção monetária resultaria em situação de enriquecimento sem causa dos consumidores, o que não pode ser admitido, à luz do previsto no artigo 884 do Código Civil, independentemente de qualquer pedido dos litigantes. Assim, em se tratando, na realidade, de contrato com prazo inferior a trinta e seis meses, deve incidir correção monetária anual e não mensal. Nesse cenário, a restituição simples do valor pago a maior tem de ser apurada em sede de liquidação de sentença, considerando-se atualização monetária com periodicidade anual.” (Apelação Cível 1104005-47.2023.8.26.0100; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 01/10/2024).

“APELAÇÃO – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PERIODICIDADE MENSAL DE CORREÇÃO MONETÁRIA – Sentença de parcial procedência – Insurgência de ambas as partes – Litisconsortes ativos necessários compareceram em contrarrazões, com documentação pertinente – Vício sanado – Cerceamento de defesa não verificado – Matéria exclusivamente de direito – Permissivo legal à cláusula que prevê periodicidade mensal de correção monetária, em contrato de comercialização de imóveis com prazo superior a 36 meses – Art. 45, da lei 10.931/04 – Nulidade referente ao art. 47 da mencionada lei, porém – Prolongamento artificial do prazo final, com a previsão de 33ª parcela, de menor valor, quatro meses após o vencimento da anterior – Devida a aplicação de correção em periodicidade anual – Nulidade que apenas afeta a periodicidade, não a correção monetária como um todo – Ausência de cobrança indevida, que não se confunde com invalidade de cláusula, não se justificando a restituição em dobro – Honorários sucumbenciais devidos por ambas as partes – Sucumbência recíproca bem reconhecida – Sentença reformada – Recurso da ré parcialmente provido, e dos autores desprovido.” (Apelação Cível 1102855-31.2023.8.26.0100; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 13/09/2024).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. REVISÃO. AUTORES QUE CELEBRARAM CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL COM A RÉ. CORREÇÃO MONETÁRIA PACTUADA PELO ÍNDICE INCC-DI, COM PERIODICIDADE MENSAL. ART. 46, "CAPUT", DA LEI N. 10.931/2004 QUE AUTORIZA A

CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL NOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS E DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, COM PRAZO MÍNIMO DE 36 (TRINTA E SEIS) MESES. CASO, PORÉM, DE FLAGRANTE FRAUDE À LEI POR PARTE DA RÉ, PARA PROLONGAR ARTIFICIALMENTE O PRAZO DE PAGAMENTO, PERMITINDO A CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL. HIPÓTESE EM QUE O PREÇO TOTAL FOI PACTUADO EM R\$ 400.522,90. PENÚLTIMA PARCELA DE R\$ 18.284,000, EM JUNHO DE 2021. ÚLTIMA PARCELA, NO VALOR ÍNFINITO DE R\$ 305,00, A SER PAGA EM OUTUBRO DO MESMO ANO, INEXISTINDO QUALQUER FUNDAMENTO LÓGICO PARA TANTO. ÚLTIMA PARCELA ABSOLUTAMENTE DISTOANTE DOS VALORES DAS DEMAIS, INSERIDA NO CONTRATO COM O INESCONDÍVEL INTENTO DO PROLONGAMENTO ARTIFICIAL DO PERÍODO DE PAGAMENTO ART. 47, "CAPUT" DA LEI N. 10.931/2004 QUE EXPRESSAMENTE INQUINA DE NULIDADE 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 DO MESMO DIPLOMA. CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL AFASTADA, MANTENDO-SE, CONTUDO, A CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL, PELO MESMO ÍNDICE. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A MAIOR CORRETAMENTE FIXADA DE FORMA SIMPLES. SENTENÇA REFORMADA APENAS PONTUALMENTE, PARA SE FIXAR A SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, UMA VEZ QUE OS AUTORES PLEITEARAM A REPETIÇÃO EM DOBRO, MAS OBTIVERAM UNICAMENTE A REPETIÇÃO DE FORMA SIMPLES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (Apelação Cível 1113078-43.2023.8.26.0100; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/09/2024; Data de Registro: 07/09/2024)

Também não vinga a pretensão da requerida, ora apelante, de incidir os juros de mora sobre os valores a serem restituídos desde o trânsito em julgado. Em se tratando de pretensão fundada em ilícito contratual os juros de mora incidem desde a citação nos termos do art. 405 do CC.

Contudo, o pleito inicial buscava o afastamento total da correção monetária mensal e a devolução em dobro dos valores indevidamente cobrados (fls. 15/16) e a procedência da ação abarcou apenas parte desses pedidos, na medida em que mantida a

correção monetária anual e determinada a devolução simples da diferença apurada.

Assim, verificada a sucumbência recíproca, impõe-se repartir as custas e despesas processuais e fixar honorários de advogado em favor do patrono da requerida no valor de 10% da diferença apurada entre o valor pretendido pelos autores e o efetivamente devido, sem prejuízo dos honorários fixados em favor do patrono dos autores.

Apenas para esse fim, é provido o apelo da requerida.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL** ao apelo.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator