



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1057933-91.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ACS FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados RICARDO CAMARGO SAMPAIO e NÁDIA APARECIDA GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1057933-91.2022.8.26.0114

APELANTE: ACS FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADOS: RICARDO CAMARGO SAMPAIO E NÁDIA APARECIDA GARCIA

COMARCA: CAMPINAS

JUIZ: TAMAR OLIVA DE SOUZA TOTARO

AÇÃO: COMPRA E VENDA

VOTO Nº 51268

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CORREÇÃO
MENSAL - INVIABILIDADE - PACTO COM PRAZO
INFERIOR A 36 MESES - INTELIGÊNCIA DO ART. 46 DA
LEI 10.931/04 - APLICAÇÃO DE REAJUSTE ANUAL –
DEVOLUÇÃO DE VALORES ADMITIDA - REPETIÇÃO
DOBRADA MANTIDA - SENTENÇA CONFIRMADA -
RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls. 209/215, que houve por parcialmente procedente Ação Ordinária, com declarar indevida aplicação de correção mensal em Compromisso de Compra e Venda, mandando à incidência anual, condenada a Ré à restituição dos valores pagos a mais pelo Autor, na forma dobrada, fixada sucumbência.

Insurge-se a Requerida, sustentando a validade da atualização mensal aplicada, nos termos da Lei e do contrato, necessária a correção do saldo devedor e das parcelas remanescentes de forma cumulativa, subsidiariamente busca pela restituição na forma simples.

Recurso com processamento bastante; não respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a R. Sentença deu adequada solução à espécie e merece prevalecer.

O Artigo 46 da Lei nº 10.931/04 é hialino com vedar a correção mensal das parcelas em contratos com prazo inferior a 36 meses: *“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”.

Na hipótese, ver que o pacto fora firmado em março de 2021, para pagamento em parcelas, e todas seriam pagas até 30/07/2021, com exceção daquela denominada como "periodicidade", com vencimento em 30/04/2024, no valor de R\$ 3.000,00. Verifica-se, ainda, que em razão de atraso no contrato de financiamento, a quitação somente ocorrera em janeiro de 2022, possível concluir, de aí, que o prazo do contrato não atingiu trinta e seis meses, conforme previsto na Lei de Regência.

Evidente, portanto, que a correção de forma mensal não se aplica ao caso, viável apenas a anual, exatamente como decidido na R. Sentença.

Nesse sentido já decidiu esta E. Corte em casos similares:

Compromisso de compra e venda. Repetição em dobro de indébito cumulada com danos morais. Violação ao artigo 46 da Lei 10.931/2004. Contrato com previsão de pagamento de parcela ínfima em relação ao todo em momento posterior a 36 meses com objetivo único de incidir correção monetária mensal. Evidente abusividade negocial, com previsão expressa no artigo 47 da Lei em análise. Restituição em dobro mantida. Taxa de atribuição de matrícula. Custo inerente à atividade desenvolvida pela incorporadora, sendo vedado o repasse para o consumidor. Restituição, contudo este valor de forma simples. Sentença minimamente reformada. Recurso provido em parte. (Apelação Cível 1124343-76.2022.8.26.0100; Relator: Coelho Mendes; 10ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/08/2023).

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECLARATÓRIADE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. REPETIÇÃO VALORES Improcedência na origem Inconformismo Cabimento Cobrança de correção monetária mensal Contrato com prazo inferior a 36 meses Última parcela em valor ínfimo inserida para adequar o contrato como disposto no art. 46 da Lei nº 10.931/2004, de forma a incidir a periodicidade mensal Inadmissibilidade - Incidência no caso da correção monetária com periodicidade anual que fica reconhecida - Precedentes deste E. Tribunal - Evidenciada a cobrança indevida a ensejar a repetição do indébito em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CDC - Sentença reformada para decretar a procedência da ação, com inversão dos ônus de sucumbência - Recurso provido. (Apelação Cível 1001000-09.2023.8.26.0100; Relator: Salles Rossi; 8ª Câmara de Direito Privado; Data

do Julgamento: 24/08/2023).

Destarte, de rigor a devolução ao adquirente dos valores pagos a mais, em razão da aplicação de correção mensal, e o cálculo dessa restituição há de ser realizado em Liquidação, como já determinado, e nesse passo a repetição do indébito há mesmo de ser efetuada em dobro, à luz da conduta de má-fé da Requerida.

Destarte, nada há por se alterar na sêdula decisão, que ora se confirma por seus próprios e jurídicos fundamentos, invocando-se ainda o Art. 252 do Regimento Interno desta Relação para fiador dessa manutenção.

NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso. Majora-se a honorária devida pela Apelante, para 12% do valor da condenação, consoante Art. 85, §11, do CPC.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica