



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364541

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1097594-54.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VILA DE FATIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelada JOYCE SILVA DE ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 12 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 40363

Apelação Cível nº 1097594-54.2024.8.26.0002

Comarca: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Apelante: Vila de Fátima Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelada: Joyce Silva de Araujo

Juiz Prolator: Guilherme Silva e Souza

APELAÇÃO. Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma. Ação de revisão contratual c/c repetição de indébito. Insurgência da ré em face da r. sentença de parcial procedência que declarou a anulação da cláusula que previu o reajuste mensal das parcelas do contrato de financiamento discutido nos autos, autorizado o reajuste anual, condenando a requerida a restituir à autora os valores eventualmente desembolsados a esse título. Irresignação impróspera. Relação jurídica existente entre as partes de nítida natureza consumerista. Extensão do período de duração do contrato pela ré, a fim de possibilitar a incidência da correção mensal das parcelas, conforme previsto no artigo 46 da Lei nº 10.931/04. Afastamento da atualização monetária com periodicidade mensal das parcelas do contrato, para que fosse aplicada atualização monetária anual, que era mesmo de rigor. Decisão que não comporta reforma. Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a quaestio iuris submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide. Razões recursais que, em essência, se limitam a reproduzir argumentos já exaustivamente utilizados pelo réu-apelante no curso de todo o processo. Sentença integralmente ratificada em grau de recurso. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por VILA DE FÁTIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra a r. sentença de fls. 233/235 que, em *ação de revisão contratual c/c repetição de*

indébito ajuizada por JOYCE SILVA DE ARAUJO, julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na exordial, para “*anular a cláusula contratual que previu o reajuste mensal das parcelas do financiamento em questão, autorizado o reajuste anual, e condenar a requerida a restituir à autora os valores eventualmente desembolsados a esse título*”.

Condenada a ré, ainda, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Irresignada, a requerida interpôs apelo (fls. 238/250). Sustenta, em síntese, que inexistiu *qualquer ilegalidade na previsão do reajuste monetário com periodicidade mensal na Promessa de Venda e Compra, já que o acordo das partes está em total consonância com o disposto na norma do artigo 46 da Lei nº 10.931/04*; que o contrato celebrado entre as partes possui um prazo superior a 36 (trinta e seis) meses; que *a correção monetária das parcelas objetiva tão somente a recomposição da moeda, configurando, portanto, um mecanismo contábil e financeiro feito periodicamente, tendo por base o valor da inflação de um determinado período, almejando compensar a perda do valor de moeda*; que *a estrutura do contrato foi desenhada não apenas para distribuir o risco financeiro, mas também para se adaptar às variáveis econômicas e às contingências do projeto, como atrasos na obra ou dificuldades de financiamento*; e que *a extensão do prazo de pagamento com uma parcela de menor valor é uma prática comercial legítima*.

Deste modo, pugna seja provido o recurso, reformando-se a r. sentença, para decretar a improcedência dos pedidos formulados na exordial.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 251/252).

Contrarrazões às fls. 256/261, pelo desprovimento do apelo.

Sem oposição expressa das partes ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso – o que se faz no nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta do relatório da r. sentença de fls. 233/235, ora adotado:

“Vistos.

Trata-se de Ação de Revisão de Contrato movida por JOYCE SILVA DE ARAUJO contra VILA DE FARIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ambas devidamente qualificadas nos autos, reclamando, em síntese, inexigibilidade da cláusula contratual que previu o índice de reajuste mensal da parcela do financiamento imobiliário entre as partes, considerado o prazo inferior a 36 meses do contrato, bem como a restituição do montante e demais repercussões financeiras. Deu valor à causa e juntou documentos.

Devidamente citada, a requerida apresentou sua contestação (fls. 94/112) sustentando, em síntese, a regularidade da conduta, cobrança nos termos contratados, própria liberdade contratual.

Houve réplica (fls. 225/232).”

Pois bem.

Pese, contudo, a argumentação expendida no apelo, a insurgência não prospera.

O i. magistrado de primeiro grau, realizou adequado sopesamento das teses jurídicas apresentadas pelas partes litigantes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa,

a *quaestio iuris* submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide.

E isso – aliado ao fato de que a apelante, nas razões recursais de fls. 238/250, se limitar, em essência, a invocar os mesmos argumentos por si já exaustivamente utilizados ao longo do feito – torna possível a integral ratificação do julgado monocrático de primeiro grau, na exata dicção do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *verbis*:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Cumpre assentar que a jurisprudência consolidada no âmbito do C. Superior Tribunal de Justiça admite a ratificação da sentença em sede recursal por meio do uso da técnica *per relationem*. Por todos:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. EMBARGOS MONITÓRIOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp nº 1.075.290/SC, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, STJ, j. 15/03/2018, DJe 20/03/2018)

Até para que não parem dúvidas quanto ao acerto da judiciosa decisão de primeira instância, faz-se a transcrição de importante trecho do julgado ora examinado:

“Desde logo, observo a aplicação do CDC ao caso concreto,

em vista da típica relação de consumo.

Inequivoco o contrato de financiamento celebrado entre as partes, bem como a narrativa da demandante, aquisição imobiliária com parcela final avençada em valor ínfimo para quitação após quitação das parcelas acordadas.

De fato, conforme previsão do artigo 46, da Lei 10.931/2004: "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".

Ora, patente o dolo que macula o negócio jurídico de fundo, ardil da empreendedora que induziu o adquirente a erro, resultando na incidência da atualização mensal das parcelas do financiamento por índice oficial, vedada na hipótese em vista da periodicidade real avençada para a quitação do débito.

Nesse sentido, anulável a cláusula específica, admitida, exclusivamente, a atualização das parcelas em periodicidade anual, a teor da Lei 9.069/95.

Assim o entendimento jurisprudencial: "APELAÇÃO - Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual - Parcial Procedência - Recurso dos autores pugnando pela condenação da empresa a devolução da taxa de corretagem - Inovação do pedido - Inadmissibilidade - Correção monetária pelo INCC previsto contratualmente de forma

clara - Financiamento diferenciado – Possibilidade - Abusividade afastada - Inclusão de única parcela com vencimento posterior aos 36 meses visando dar aparência ao contrato diversa da condição real - Conduta de má-fé contratual - Correção anual - Embargos protelatórios - Multa do art. 538, CPC, mantida - Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP - Decisão Mantida - Recursos Improvidos. (TJ-SP - 3ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 0168790-21.2012.8.26.0100; Rel. Des. Egidio Giacoia, j. 26.08.2015)." – (grifou-se).

Emerge dos autos que, em 29/04/2022, as partes firmaram Instrumento de Promessa de Venda e Compra (fls. 17/78), para aquisição de “Unidade nº U1615 do empreendimento denominado VIBRA BUTANTÃ”, pelo valor inicial de R\$ 286.226,50 (duzentos e oitenta e seis mil, duzentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos),

É possível observar, que a parcela única com vencimento no dia 05/05/2025 fora estipulada em R\$ 100,00 (cem reais), valor que se mostra ínfimo em comparação às demais parcelas avençadas no contrato firmado entre as partes, sobretudo no que se refere à parcela que a antecedeu (com vencimento em 01/01/2025), cujo valor perfazia a expressiva cifra de R\$ 14.643,66.

Verifica-se, portanto, a extensão pela ré de forma artificial do período do contrato, a fim de possibilitar a incidência da correção mensal das parcelas prevista no artigo 46 da Lei nº 10.931/04.

Isso porque, o dispositivo de lei retromencionado somente autoriza que a atualização ocorra com periodicidade mensal nas hipóteses de contratos com prazo mínimo de 36 meses, sendo que contratos com duração inferior, devem aplicar a correção monetária anual.

Não se olvide que a relação jurídica havida entre as partes litigantes é natureza consumerista.

Dessa forma, era mesmo de rigor o afastamento da atualização monetária com periodicidade mensal das parcelas do contrato, para que fosse aplicada atualização monetária anual.

Assim, interpretada e valorada a prova dos autos, inexorável concluir pelo acerto da solução apresentada à lide pelo juízo *a quo*.

Acerca do tema, colham-se julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Revisão contratual e repetição de indébito - Discórdia dos valores exigidos - Correção monetária mensal das parcelas - Alongamento do vencimento da última parcela de forma artificial - Quitação de quase a totalidade do preço antes de 20 (vinte) meses - Extensão do prazo de pagamento da última parcela com valor irrisório com a finalidade de se completar 36 meses, após 17 (dezessete) meses do vencimento da parcela anterior, apenas com o intuito de se enquadrar à regra do artigo 46 da lei nº 10.931/2004 - Ilegalidade - Expediente que resulta em efeito equivalente a redução do prazo mínimo, conforme o artigo 47 de referida legislação - Regularidade, no entanto, de desconto de eventuais encargos moratórios que incidiram sobre as parcelas pagas, não havendo que se falar em julgamento “ultra-petita” - Restituição da diferença cobrada a maior a título de correção das parcelas a ser apurada em liquidação de sentença, após a aplicação do reajuste anual - Não sendo a cobrança caso de engano justificável, a restituição deve ser

em dobro, conforme o artigo 42, parágrafo único do CDC - Juros de mora a contar da citação - Ônus de sucumbência - Decaimento dos autores em parte mínima - Configuração - Observância dos critérios do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil - Responsabilidade da ré em arcar integralmente com as despesas processuais e com os honorários de sucumbência - Sentença, em parte, reformada - RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O DOS AUTORES.” - (TJSP; Apelação Cível nº 1042665-68.2024.8.26.0100; Relator(a): ELCIO TRUJILLO; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 25/09/2024) – (grifou-se).

“Ação revisional de compromisso de compra e venda de imóvel. Cobrança de correção monetária mensal. Inadmissibilidade. Contrato com prazo inferior a 36 meses. Inteligência do art. 46, da Lei nº 10.931/2004. Restituição em dobro dos valores cobrados. Sentença confirmada. Recurso desprovido.” - (TJSP; Apelação Cível nº 1021094-41.2024.8.26.0100; Relator(a): PEDRO BACCARAT; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024) – (grifou-se).

“APELAÇÃO. Ação revisional de contrato. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência. Alteração da periodicidade do índice de correção monetária das parcelas, ajustado no contrato. Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC). Incidência contratual do reajuste na forma mensal que apenas pode ocorrer em contratos com prazo superior a 36 meses, o que não ocorre no caso dos autos. Ré que fixou a parcela final, de pequeno

valor, para mais de 01 ano após o pagamento da parcela anterior, para que o contrato aparentasse possuir prazo superior a 36 meses, o que autorizaria a aplicação de correção monetária com periodicidade mensal. Manobra que visa burlar a legislação. Periodicidade que deve ser aplicada de forma anual. Artigo 46 da Lei 10.931/2004. Restituição em dobro dos valores indevidamente descontados. Entendimento do C. STJ. Recurso desprovido.” - (TJSP; Apelação Cível nº 1047082-38.2022.8.26.0002; Relator(a): LIDIA CONCEIÇÃO; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 22/08/2023; Data de Registro: 22/08/2023) – (grifou-se).

Nesse mesmo sentido, segue julgado desta C. Câmara:

“Apelação. Ação de revisão contratual c./c. repetição de indébito. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Correção monetária mensal. Sentença de improcedência. Recurso dos autores que merece prosperar. Lei 10.931/2004 que restringe a correção monetária mensal a financiamentos com prazo mínimo de 36 meses (art. 46). Contrato firmado em 17/01/2021. Caso em que inserida “última” parcela com valor irrisório (R\$ 1.000,00) frente ao preço do imóvel (R\$ 1.965.000,00), com vencimento em 29/02/2024, após 1 anos e 10 meses da “penúltima” parcela prevista (R\$ 764.000,00 em 30/04/2022), criada para que fosse possível a cobrança de correção monetária com periodicidade mensal. Conduta ilícita da ré em tentar burlar o art. 46 da Lei 10.931/2004, tornando nulas de pleno direito as cláusulas que previam correção monetária mensal, conforme art. 47 da mesma lei.

Correção monetária deve ser aplicada de forma anual. Má-fé da vendedora ré ao fraudar lei imperativa, para enquadrar-se na hipótese do art. 46 da Lei 10.931/04. Engano injustificável. Restituição em dobro do valor cobrado e pago a mais pelos Autores em relação à correção monetária, considerando a diferença entre a correção monetária mensal e anual, cujos valores serão apurados em sede de liquidação de sentença. Precedentes. Sentença reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” - (TJSP; Apelação Cível nº 1010633-10.2024.8.26.0100; Relator(a): L. G. COSTA WAGNER; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 01/10/2024) – (grifou-se).

Assim, para evitar inútil e desnecessária repetição, são dispensáveis outros fundamentos, diante dos que foram bem deduzidos na r. decisão guerreada, que fica mantida na integralidade.

Registre-se que o julgador não está obrigado a rebater item por item as alegações das partes, podendo ater-se ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Considerando o desprovimento do recurso e, com fundamento no §11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 12% (doze por cento) do valor da condenação.

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR