



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000367245

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1128588-96.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GT 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado JULIANA CRISTINA MARIN.

ACORDAM, em 28ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1128588-96.2023.8.26.0100

Apelante: Gt 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Apelado: Juliana Cristina Marin

Comarca: São Paulo

Voto nº 8066

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA QUE ESTABELECE O REAJUSTE MENSAL DAS PARCELAS.

SENTENÇA QUE, QUALIFICANDO COMO DE CONSUMO A RELAÇÃO JURÍDICO-MATERIAL, JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA DECLARAR A NULIDADE DA CLÁUSULA EM QUESTÃO E CONDENAR A RÉ À DEVOLUÇÃO EM DOBRO DOS VALORES PAGOS EM DECORRÊNCIA DO REAJUSTE MENSAL DAS PARCELAS, COM CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DOS RESPECTIVOS DESEMBOLSOS, E JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO.

APELO DA RÉ INSUBSISTENTE. RELAÇÃO JURÍDICO-MATERIAL CORRETAMENTE QUALIFICADA COMO DE CONSUMO, O QUE CONDUZ A QUE SE A DEVA INTERPRETAR SEGUNDO AS NORMAS QUE O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ESTABELECE, NORMAS QUE SE AJUSTAM À FINALIDADE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DE UMA ESPECIAL PROTEÇÃO JURÍDICA QUE A CONSTITUIÇÃO DE 1988 ERIGE COMO DE DIREITO FUNDAMENTAL.

APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 47 DA LEI N.º 10.931/2004. SITUAÇÃO EM QUE O CONTRATO PREVÊ O PAGAMENTO DE 99,93% DO PREÇO NOS QUATRO PRIMEIROS MESES DE ASSINATURA DO CONTRATO, E DE UMA QUINTA E ÚLTIMA PARCELA, DE VALOR ÍNFINITO, COM VENCIMENTO APÓS 37 MESES DA ASSINATURA DO CONTRATO, O QUE CONFIGURA UM ABUSIVO EXPEDIENTE, ENGENDRADO COM O PROPÓSITO DE REDUZIR O PRAZO MÍNIMO DO ARTIGO 46 DA LEI N.º 10.931/2004, DE 36 (TRINTA E SEIS) MESES PARA REAJUSTE MENSAL DAS PARCELAS.

QUITACÃO INTEGRAL DO PREÇO, ADEMAIS, QUE OCORREU NOS CINCO PRIMEIROS MESES DA ASSINATURA DO CONTRATO, O QUE REFORÇA A ABUSIVIDADE DO REAJUSTE MENSAL DAS PARCELAS.

REAJUSTE MENSAL QUE, APLICADO COMO O FOI, NÃO SE QUALIFICA COMO “ENGANO JUSTIFICÁVEL”, IMPONDO A REPETIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO.

TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA QUE, EM SE TRATANDO DE REGIME JURÍDICO INERENTE À RESPONSABILIDADE CIVIL



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

**CONTRATUAL – NÃO EXTRACONTRATUAL
– E NÃO SENDO POSITIVA E LÍQUIDA A
OBRIGAÇÃO, DEVE CORRESPONDER À
DATA DA CITAÇÃO, TAL COMO DECIDIU O
JUÍZO DE ORIGEM.**

**SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE
APELAÇÃO DESPROVIDO. ENCARGOS DE
SUCUMBÊNCIA, COM MAJORAÇÃO DE
HONORÁRIOS DE ADVOGADO.**

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de **fls. 164/170**, que, em demanda declaratória de nulidade de cláusula, de compromisso de compra e venda de imóvel, com previsão de reajuste mensal das parcelas do preço, qualificando como de consumo a relação jurídico-material, julgou procedentes os pedidos para condenar a ré à devolução em dobro dos valores pagos em decorrência da aplicação da cláusula de reajuste mensal das parcelas do preço, com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos, e juros de mora a partir da citação.

Apela a ré sustentando a validade do reajuste mensal das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parcelas do preço, necessário para o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o enriquecimento sem causa da autora; a inconstitucionalidade superveniente do artigo 46 da Lei n.º 10.931/2004; o descabimento da devolução em dobro; e a necessidade de que os juros incidam a partir do trânsito em julgado, ou da prolação da sentença.

Recurso tempestivo, preparado e contra-arrazado.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

Registre-se, à partida, estar correta a r. sentença ao qualificar a relação jurídico-material como de consumo, o que determina a conclusão de que a lide deve ser examinada à luz do Código de Defesa do Consumidor, devendo as cláusulas contratuais ser compreendidas em função das regras e princípios aplicáveis a esse regime de proteção.

Outrossim, correta a r. sentença no que, consideradas as particularidades do caso concreto, decidiu por afastar a o reajuste mensal das parcelas do preço — **solução que se coaduna com o**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

disposto no artigo 47 da Lei nº 10.931/2004.

Com efeito, no caso concreto, o contrato estabelecia o pagamento de 99,93% do preço nos quatro primeiros meses de assinatura do contrato e uma quinta e última parcela, de valor ínfimo, com vencimento após 37 meses da assinatura do contrato, o que, como bem concluiu o juízo de origem, configura expediente com o propósito de reduzir o prazo mínimo do artigo 46 da Lei n.º 10.931/2004, de 36 (trinta e seis) meses para o reajuste mensal das parcelas.

Reforça a conclusão acerca da caracterização da abusividade do reajuste mensal das parcelas, o fato de que a autora quitou o preço integral do imóvel já nos cinco primeiros meses da assinatura do contrato.

Ademais, nos termos da jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça, não padece de vício de inconstitucionalidade superveniente o artigo 46 da Lei n.º 10.931/2004, na medida em que a norma impugnada, diversamente do que sustenta a apelante, compatibiliza-se com o princípio da proporcionalidade, *“pois impossibilita a incidência de correção monetária, com periodicidade mensal, somente para contrato de financiamento de curta duração*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*exatamente para que não haja, com o decurso do tempo, manifesta
desequilíbrio contratual e prejuízo ao agente financeiro”* (TJSP;
Apelação Cível 1000302-45.2024.8.26.0010; Relator (a): Gilson
Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro
Regional X - Ipiranga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/12/2024;
Data de Registro: 21/12/2024).

Correto o juízo de origem, também, no ter reconhecido à
autora o direito subjetivo a que lhe sejam restituídos em dobro os
valores que foram pagos em razão da aplicação de reajuste mensal sobre
as parcelas, não tendo a ré-apelante logrado demonstrar que a cobrança
pudesse ser juridicamente qualificada como um “engano justificável”. A
propósito da aplicação do artigo 42 do Código de Defesa do
Consumidor, a Corte Especial do egrégio Superior Tribunal de Justiça
firmou entendimento no sentido de que *“a restituição em dobro do
indébito (parágrafo único do artigo 42 do CDC) independe da
natureza do elemento volitivo do fornecedor que realizou a cobrança
indevida”* (EAREsp n. 676.608/RS, relator Ministro Og Fernandes,
Corte Especial, julgado em 21/10/2020, DJe de 30/3/2021). E a situação
material subjacente, como bem valorou o juízo de origem, realmente
não se caracteriza como hipótese de “engano justificável”, senão que de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cobrança que a ré, pelas circunstâncias, podia plenamente saber ser indevida.

Em se tratando de regime jurídico-legal inerente à responsabilidade civil contratual – não extracontratual – e não sendo positiva e líquida a obrigação, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial (Art. 397, parágrafo único, do Código Civil). Logo, nos termos do art. 405 e do entendimento consubstanciado na Súmula 163 do STF, os juros moratórios devem incidir a partir da citação.

Destarte, todos os aspectos extraídos da realidade material subjacente e que compõem esta demanda foram adequadamente valorados pelo juízo de origem e, por isso, a r. sentença é de ser mantida.

Por meu voto, pois, **nego provimento** ao recurso de apelação, mantida a r. sentença em seu integral conteúdo.

Quanto aos encargos de sucumbência, mantenho o que a r. sentença estabeleceu a respeito, cuidando aplicar o disposto no § 11 do art. 85 do CPC/2015, para majoração dos honorários do patrono da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apelada, de **10% a 11%** sobre o valor atualizado da condenação.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR