



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383739

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1022176-10.2024.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante YUNY STAN PROJETO IMOBILIÁRIO I S/A, são embargados JULIANA MINOZZO TANIGUCHI e SEBASTIAN LABRAGA GUIDOBONO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. 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, 22 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.672

Embargos de Declaração nº 1022176-10.2024.8.26.0100/50000

Comarca: São Paulo - 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital

Embargante: YUNY STAN PROJETO IMOBILIÁRIO I S/A

**Embargados: JULIANA MINOZZO TANIGUCHI e
SEBASTIAN LABRAGA GUIDOBONO**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de revisão contratual c.c. repetição de indébito. Sentença de procedência mantida. Inexistência de omissão, contradição e/ou obscuridade. Os declaratórios devem ser encarados como instrumento de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional, não como meio hábil ao reexame da causa, apenas porque a decisão refletiu entendimento diverso ao defendido pela embargante. Decisão mantida na integralidade. **Embargos rejeitados.**

São embargos declaratórios opostos contra o Acórdão de fls. 560/577, que negou provimento ao recurso da apelante (ré).

Em apertada síntese, alega a requerida que o aresto padece de omissão quanto à ausência de cobrança indevida, impossibilitando a condenação em dobro, na forma do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor – CDC (fls. 01/05).

Instados, manifestaram-se os autores, fls. 09/12, pugnando pela rejeição do recurso.

É o relatório.

Conheço do recurso, eis que oferecido tempestivamente, mas

rejeito os embargos declaratórios interpostos pela ré, porquanto inexistente omissão, obscuridade e/ou contradição a ser sanada na decisão, que apresenta adequada motivação.

De se destacar que se consignou no Acórdão que:

*“Emerge dos autos que as partes firmaram “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma” (fls. 32/116), para aquisição de “unidade autônoma 23B 2º Pavimento Torre B”, pelo valor de R\$1.873.628,47 (com a inclusão dos juros pactuados), cujo pagamento seria realizado pelos autores-apelados da seguinte forma: a) R\$107.778,75, a título de sinal, em 01/07/19 (data da celebração do contrato); b) R\$10.500,00, em 3 (três) parcelas mensais e sucessivas de R\$3.500,00 cada, com início em 30/07/19; c) R\$105.000,00, em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$3.500,00 cada, vencendo-se a primeira em 30/10/19; d) R\$200.000,00 em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$100.000,00 cada, com vencimento da primeira em 30/05/20; e) R\$150.000,00 em parcela única, com vencimento em 30/03/22; f) **R\$1.275.000,00 em parcela única, com vencimento em 30/06/22**; e, por fim, g) **R\$1.000,00 em parcela única, com vencimento em 30/08/22**.*

É possível observar, que há uma diferença de 02 (dois) meses entre os vencimentos da penúltima (30/06/2022) e a última (30/08/2022) parcela, sem previsão de qualquer parcela intermediária entre elas, em nítida quebra do fluxo de pagamento que segue periodicidade mensal.

*Ademais, a parcela única com vencimento no dia 30/08/2022 fora estipulada em **R\$1.000,00**, 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 30/06/2022), cujo valor perfazia a expressiva cifra de **R\$1.275.000,00**.*

Verifica-se, portanto, o nítido intuito da ré de estender de forma artificial o 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.

Conforme bem pontuado pelo Juízo a quo em suas razões de decidir: “como estão regidos os itens “Preço” e “Forma de Pagamento” (pp. 34/36) evidenciado está o objetivo da ré alongar artificialmente o termo final dos compromissos de compra e venda, para que pudesse implementar a correção monetária mensal, na forma do art. 46, da Lei 10.931/04.”, acrescentando, ainda, que “como o pagamento da maior parte do financiamento se encerraria antes que aquela periodicidade mínima fosse atingida, introduziu-se obrigação de pagamento de uma parcela (a última), de valor irrisório frente ao custo total do contrato, ou seja, de R\$ 1.000,00, para 30.08.22, ao passo que o último pagamento de maior volume seria efetuado em 30.06.22 (R\$1.275.000,00).” (grifou-se).

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.

*Cumpre destacar, ainda, que **a extensão artificial do contrato infringe a boa-fé objetiva**, além de se tratar de engano justificável.*

Indubitável que a relação jurídica havida entre as partes litigantes é natureza consumerista.

*Assim, **a restituição em dobro das quantias descontadas da autora, devidamente atualizadas e com juros moratórios de 1% ao mês, a partir de cada desconto, tem por fundamento jurídico o artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor**, verbis:*

“Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.”

*Sobre o tema, no julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 1.413.542/RS, de Relatoria da Ministra Maria Thereza de Assis Moura e acórdão do Ministro Herman Benjamin, julgado em 21/10/2020 e publicado em 30/03/2021, ficou definido que **“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”.

(...)

Assim, interpretada e valorada a prova dos autos, inexorável concluir pelo acerto da solução apresentada à lide pelo juízo a quo.” (g.n.)

Indiscutível, portanto, que as questões postas à apreciação deste Colegiado foram devidamente dirimidas no Aresto embargado, não se vislumbrando vício de obscuridade, omissão ou contradição.

Nesse sentido, nada há para se corrigir pela via estreita dos embargos, devendo deduzir seu inconformismo pela via adequada.

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

Por derradeiro, desnecessário o prequestionamento da matéria, pois em momento algum foram aviltados artigos de lei ou súmulas, nem sofreram negativa de vigência, salvo interpretação Superior.

Por tais razões, **conheço** dos embargos declaratórios, eis que tempestivos, **rejeitando-os**.

ISSA AHMED
Relator