



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385005

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021874-78.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados JADIR AUGUSTO e ANA CLAUDIA ALMEIDA AUGUSTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1021874-78.2024.8.26.0100

APELANTE: SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

APELADOS: JADIR AUGUSTO e ANA CLAUDIA ALMEIDA AUGUSTO

COMARCA: 19ª VARA CÍVL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO

Voto nº 12489

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO – RELAÇÃO CONSUMERISTA - LEI Nº 10.931/2004, QUE VEDA A CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL EM CONTRATOS IMOBILIÁRIOS COM PARCELAMENTO DO PAGAMENTO INFERIOR A 36 MESES – PRELIMINARES REJEITADAS - CONTRATO QUE PREVÊ O PAGAMENTO PARCELADO - ÚLTIMA PARCELA, COM VALOR ÍNFINITO, COM VENCIMENTO ESTABELECIDO PARA SETE MESES APÓS A PENÚLTIMA - PROLONGAMENTO ARTIFICIAL DO CONTRATO – CARACTERIZAÇÃO - ARTS. 46 E 47 DA LEI Nº 10.931 /2004 QUE DEVEM SER OBSERVADOS - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL E APLICAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL – MANUTENÇÃO – RESTITUIÇÃO EM DOBRO (ART. 42 DO CDC) – SENTENÇA REFORMADA APENAS NA PARTE DO CÔMPUTO DO TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA, QUE SERÁ A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de revisão contratual c/c repetição de indébito julgada parcialmente procedente, às fls. 204/208, para: (i) declarar a abusividade da incidência de correção monetária mensal e cumulativa sobre as parcelas do contrato, para que haja a incidência tão

somente de correção anual das parcelas pagas, consoante índices do contrato; e (ii) condenar a ré à devolução em dobro dos valores pagos a maior, a ser corrigido pela tabela prática do TJSP desde a data de assinatura do contrato e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação (art. 405 do CC), de quantia a ser apurada em liquidação de sentença. Diante da sucumbência mínima dos autores, condenou a ré no pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação (art. 85, § 2º, C.P.C.).

Apela a ré às fls. 211/226. Argui preliminar de: (i) ausência de interesse de agir, porquanto a pretensão dos apelados era de ressarcimento do que havia sido pago e não revisão contratual; (ii) e prescrição trienal. No mérito, busca a improcedência, batendo-se na tese de que o contrato entabulado entre as partes respeitou o mínimo legal de 36 meses para a aplicação de correção monetária mensal, conforme dispõe o art. 46 da Lei 10.931/04, sem falar que a incidência de correção monetária mensal sobre o saldo devedor estava expressamente prevista no quadro de resumo e no contrato, devidamente acordado pelos apelados. Subsidiariamente pugna por: (i) impossibilidade da restituição em dobro – cita os Embargos de Divergência no REsp 1.413.542; (ii) correção monetária a partir do desembolso e dos juros de mora a partir do trânsito em julgado; e (iii) sucumbência recíproca.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

2 – As preliminares arguidas devem ser rechaçadas.

Há interesse de agir por parte dos apelados, porquanto, ainda que findo o contrato, a discussão de eventuais ilegalidades não pode ter sua apreciação afastada pelo Poder Judiciário, mormente

diante da ausência de prescrição que, em casos tais, é decenal (art. 205 do C.C.¹).

Ademais, eventual quitação do contrato não tem o condão de eximir a requerida da prática de eventual abuso contratual. A cobrança descabida pode ser objeto de restituição, subsistindo o interesse processual.

Quanto ao tema, traga-se julgado deste E. TJSP:

Revisional de contrato bancário. Quitação. Alegação de falta de interesse de agir superveniente. Descabimento. A quitação não afasta o interesse de agir para ação revisional, que tem cabimento diante de ilegalidades que torne a obrigação excessivamente onerosa a um dos contratantes (art. 6º, inc. V, do CDC). Inexistência, por outro lado, de desistência regularmente manifestada pela parte autora. Extinção afastada. Sentença anulada. Recurso a que se dá provimento. (TJSP; Apelação nº 10002852220218260072; Relator: Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Data de Julgamento: 5/9/2022; Data de Publicação: 5/9/2022).

No cerne, a r. sentença deu correta solução à lide.

A controvérsia gira em torno de ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Alegam os autores que, em 30/02/2019, adquiriram uma unidade autônoma denominado apartamento nº 601, no condomínio FIT CASA BRÁS, no valor inicial de R\$ 198.525,50; tiveram um desconto no valor de R\$ 16.577,91, perfazendo, assim, o valor inicial de R\$181.947,59. Mas após a aplicação das disposições contratuais (cláusula sexta e seus subitens do quadro de resumo integrante do contrato), o imóvel teve seu valor inicial elevado para o total de R\$ 193.177,02, em total dissonância com o art. 46 da Lei nº 10.931.

¹ Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Aduzem que a incidência mensal de correção monetária é permitida apenas em contratos imobiliários com parcelamento igual ou superior a 36 meses, o que não é o caso dos autos.

Pedem seja (i) a correção monetária mensal declarada indevida, (art. 46, da Lei nº 10.931/2004); e (ii) declarada a nulidade da cláusula sexta e seus subitens do quadro resumo integrante ao contrato de compromisso de venda e compra, nos termos do art. 51 do CDC, com a declaração de inexistência dos débitos exorbitantes exigidos durante o contrato (fls. 01/16).

Na espécie, a relação estabelecida entre as partes é de consumo, na forma do disposto nos arts. 2º e 3º do C.D.C. Assim, a defesa do consumidor deve ser facilitada, com a inversão do ônus da prova (art. 6, VIII, do mesmo diploma legal).

Sendo de consumo não podem prevalecer as cláusulas que tragam desvantagem excessiva ao consumidor, nos termos do art. 51 da Lei nº 8.078/1990.

Ainda, na espécie, a questão tem por instrumento a Lei nº 10.931/2004, a qual dispõe, em seus arts. 46 e 47:

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.

(...)

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.

Retomando o caso concreto, incontroverso que o contrato foi firmado em 30/03/2019, pelo valor total de R\$ 198.525,50 (sem a inclusão de juros), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 198.529,17, parcelado da seguinte forma (fls. 96/97):

a parcela de R\$ 38,599,73, será no ato, representado por cheques emitidos pelo comprador;

R\$ 38.428,77, será em 29 prestações de R\$ 1.325,13 cada uma, com vencimento da primeira em 10/05/2019, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até a liquidação final, corrigidas monetariamente na forma do contrato;

uma única parcela no valor de R\$ 90.883,00, com vencimento em 01/09/2019, denominada financiamento bancário.

R\$ 16.563,00, em uma única parcela, com vencimento em 01/12/2019, corrigida monetariamente na forma contratual;

R\$ 9,300,00, a ser pago em duas prestações intermediárias e consecutivas de R\$ 4.650,00, cada uma, a cada intervalo de 12 meses, vencendo a primeira em 10/12/2019, e a outra no mesmo dia do mês subsequente, corrigida monetariamente na forma do contrato;

R\$ 4.650,00, a ser pago em uma única parcela, com vencimento em 01/09/2021, corrigido monetariamente;

R\$ 200,00, a ser pago em uma única parcela de R\$ 213.67, já acrescido de juros de 12% ao ano, com vencimento em 01/04/2022, corrigida monetariamente na forma do contrato

O contrato se iniciou em 30/03/2019 e se encerrou em

01/04/2022.

Aparentemente fora celebrado contrato de 36 meses, o qual se admite a *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 (art. 46 da Lei n. 10.931/2004)*.

Contudo a data de vencimento da última parcela, estipulada em valor ínfimo, ocorreu 07 meses após o vencimento da penúltima, sem qualquer previsão de parcela intermediária, tem nítido intuito de burlar a legislação, em clara ofensa aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

A questão posta em debate, já foi julgada por esta C. 8ª Câmara de Direito Privado:

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO CONTRATUAL cumulada com REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Pleito autoral calcado na Lei nº 10.931/2004, que veda a correção monetária mensal em contratos imobiliários com parcelamento do pagamento inferior a 36 (trinta e seis) meses. Sentença de parcial procedência. Determinação de aplicação de correção monetária anual e restituição do indébito. Insurgência da ré vendedora. Arguição de falta de interesse de agir em virtude da quitação do contrato, e prescrição fundada na data de assinatura do contrato como termo a quo. No mérito, pugna pela regularidade da avença. Inadmissibilidade. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. Descabimento. O fato do contrato já ter sido quitado não afasta o interesse processual da parte autora. Precedentes do STJ. PRESCRIÇÃO. Obrigação de trato sucessivo. Incidência a partir do vencimento de cada parcela e não da data da efetivação do pacto. Preliminares afastadas. Contrato que prevê o pagamento parcelado, sendo que a última parcela teve o vencimento estabelecido para oito meses após a penúltima, e em valor ínfimo em relação as demais. PROLONGAMENTO ARTIFICIAL DO CONTRATO caracterizado, com o escopo de justificar a incidência mensal de correção monetária. Infração ao art. 46 da Lei nº 10.931/2004. Declaração de nulidade da estipulação contratual e aplicação da correção monetária anual mantida. Repetição do indébito a ser apurada em liquidação de sentença. Precedentes. Sentença mantida. Recurso DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação nº 1008486-11.2024.8.26.0100; Relator Salles Rossi; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/09/2024; Data de registro: 27/09/2024).

Assim, é de ser mantida a r. sentença que declarou abusiva a incidência de correção monetária mensal e cumulativa sobre as parcelas do contrato, substituindo pela correção anual.

A restituição dos valores será em dobro, nos moldes do parágrafo único do art. 42 do CDC, a saber:

Art. 42. (...).

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.

Pequeno reparo se faz no julgado de primeira instância, porquanto o termo inicial para a correção monetária será a partir de cada desembolso e não da assinatura do contrato, mantendo-se os juros de mora desde a citação, por se tratar de pretensão fundada em ilícito contratual.

Tendo a parte autora decaído em parcela mínima, permanece a condenação da apelante nas custas e despesas processuais, bem como na verba honorária.

3 - Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**. Sem majoração dos honorários recursais, porquanto não houve resposta ao recurso.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR