



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000413442

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1102287-18.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TGSP-48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado FELIPE CAVALLIERI DE GUSMAO.

ACORDAM, em 27ª 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 Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº : 10.339

APELAÇÃO Nº: 1102287-18.2023.8.26.0002

APELANTE : TGSP-48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO : FELIPE CAVALLIERI DE GUSMÃO

COMARCA : SÃO PAULO

JUIZ : CINARA PALHARES

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Compra e venda imobiliária. Contrato que prevê última parcela de valor ínfimo para vinte meses depois da concessão do financiamento bancário. Tentativa de ampliar o prazo de vigência do contrato para 36 meses, permitindo a incidência de correção monetária mensalmente. Cláusula abusiva. Sentença de procedência da ação. Apelo manejado pela ré. Exame: nítida tentativa da ré de inflar o prazo do contrato, possibilitando a incidência de correção monetária mensalmente. Violação dos art. 46, caput e 47 da Lei 10.931/04 e do art. 2, §1 da Lei 10.192/01. Contratos de compra e venda e de financiamento bancário que, embora coligados, não implicam na alteração dos prazos estipulados especificamente para cada obrigação. Correção monetária que deve incidir anualmente. Alteração da r.Sentença nesse ponto. Violação da boa-fé objetiva. Devolução da quantia com a dobra, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça exarado no julgamento do EAREsp n.º 676.608/RS. Juros de mora a contar da citação. Ilícito contratual. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou procedente ação declaratória de nulidade de cláusula c/c repetição de indébito, fundada na existência de cláusulas abusivas em contrato de compromisso de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

compra e venda de imóvel.

Apela a ré a fls. 235/525, alegando que o contrato foi livremente pactuado entre as partes, assim como o cronograma de pagamento. Como o contrato de compra e venda é coligado ao de financiamento bancário, e este último tinha parcelas a vencer até 2051, o compromisso passou a estar sujeito às normas dele. As partes deliberadamente pactuaram fluxo de pagamento e em que bases a correção monetária incidiria. Subsidiariamente, pugnou pelo reconhecimento da possibilidade de incidência de correção monetária em bases anuais. Não houve má-fé a ensejar pagamento dobrado. Os juros de mora devem contar do trânsito em julgado, e não da citação.

Recurso tempestivo, preparado a fls. 255.

Contrarrazões a fls. 259/270.

Complementação das custas de preparo recursal comprovada a fls. 279.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou procedente ação declaratória de nulidade de cláusula c/c repetição de indébito, com o seguinte dispositivo, "in verbis":

"Em face ao exposto, com fundamento no artigo 487, I do CPC/2015, julgo procedente o pedido para declarar nulas as cláusulas contratuais que estendem artificialmente o prazo de pagamento da avença para mais de 36 meses, reconhecendo a cobrança indevida da correção mensal, e condenar a ré à devolução em dobro do indébito, corrigido monetariamente pelo índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir da data do evento do desembolso pelo autor e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação, até a data do efetivo pagamento."

Do que se retira da petição inicial, o autor celebrou com a ré compromisso de compra e venda para aquisição da unidade 192 e suas vagas na garagem do empreendimento Condomínio Broolin Bricks, por R\$1.173.692,75. Acontece que, em razão da mora da ré na assinatura do instrumento, o cronograma de pagamento das parcelas foi alterado, culminando com majoração do preço em R\$74.850,35, por causa da correção monetária.

Ainda de acordo com a inicial, a ré promoveu a inserção de cláusula com o objetivo de burlar a incidência do art. 46 da lei 10.931/2004, que veda aplicação da correção monetária nos contratos de comercialização de imóveis com periodicidade inferior a 36 meses. Assim, a ré programou o vencimento da última parcela para 21 meses após o pagamento do resto do preço do contrato com intuito de fazer incidir correção monetária mensal.

Diante desse cenário, propôs ação judicial visando à declaração de nulidade das cláusulas que estendam artificialmente o prazo de pagamento da avença por mais de trinta e seis meses, reconhecendo-se como indevida a cobrança de R\$74.850,35, os quais devem ser restituídos em dobro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Sobreveio a r.sentença a fls. 212/215, consignando que a dilatação do prazo de vencimento da última parcela, que ademais apresenta valor irrisório quando comparada às demais, tem intuito de burlar vedação legal de incidência de correção de valores nas ocasiões em que o prazo de pagamento fosse inferior a 36 meses.

Em face da procedência da ação, apela a ré.

Pois bem.

É dos autos que as partes celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda (fls. 13 e seguintes) e que o preço seria quitado conforme cronograma de fls. 54. Em síntese, o autor pagaria sinal de R\$605.313,39, quinze parcelas mensais de R\$1.500,00, uma parcela única de R\$30.000,00, em seguida o financiamento bancário de R\$501.379,36 e, por fim, uma parcela de R\$1.000,00.

Ainda de acordo com o cronograma de fls. 54, o financiamento bancário seria concedido em abril de 2022 e a última parcela do contrato seria quitada em 10 de janeiro de 2024. Assim, 18 das 19 partes do preço do contrato seriam quitadas dentro do período de um ano e três meses (15 meses), mas, em razão da parcela com vencimento em 10 de janeiro de 2024, o contrato passou a ter vigência de exatos três anos (36 meses).

Como é sabido, os art. 46, "caput" e 47 da Lei 10.931/04 e do art. 2, §1 da Lei 10.192/01 proíbe a incidência de correção monetária mensal em contratos com prazo inferior a trinta e seis meses, "in verbis":

"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.

Art. 2o É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.

§ 1o É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano." - gn

Assim, prever o prazo de pagamento da última parcela, que corresponde a 0,001% do preço do contrato, para vinte meses após a concessão do financiamento bancário, prorrogando a vigência contratual para trinta e seis meses, denota nítida tentativa de desviar das barreiras legais acima mencionadas, permitindo indevidamente a incidência de correção monetária mensal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesse sentido, eis a jurisprudência:

"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de revisão contratual c/c repetição de indébito. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Declaração de nulidade de cláusula estabelecendo correção monetária mensal. Art. 46 da Lei n. 10.931/2004. Inclusão de parcela de valor ínfimo destinada a dilatar prazo contratual para patamar superior a 36 meses, com o intuito de permitir reajuste mensal das parcelas do contrato. Inadmissibilidade. Art. 47 da Lei n. 10.931/2004. Incidência de correção monetária anual. Restituição em dobro. Art. 42 do CDC. Precedente deste E. Tribunal. Sentença reformada para determinar a incidência de correção anual no contrato. Recurso parcialmente reformado." (TJSP; Apelação Cível 1099628-33.2023.8.26.0100; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2024; Data de Registro: 17/01/2025)

"APELAÇÃO – Promessa de Compra e Venda de Imóvel – Repetição de Indébito. Respeitável sentença de parcial procedência. Apela a ré sustentando não haver valores a restituir pois a correção foi legalmente ajustada ao final de 12 meses e 23 meses. Não acolhimento. Contrato com prazo para pagamento inferior a 36 meses com previsão de correção monetária calculada de forma mensal e pagamento a ser feito anualmente. Nos contratos de negócios imobiliários, dispõe a Lei 10.931/2004 que a periodicidade de correção mensal somente é permitida quando o prazo mínimo previsto no contrato for de 36 meses. Em se tratando de contrato com prazo de 23 meses, admite-se a aplicação da correção monetária, porém apenas anualmente, devendo o valor pago em excesso ser restituído à autora. Precedentes. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002051-95.2023.8.26.0604; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

Não se pode, ademais, justificar a prorrogação da vigência contratual com a concessão do financiamento bancário, como pretende a apelante. O fato de os contratos serem coligados não torna lícita a extensão da vigência contratual, nem modifica as obrigações contratuais especificamente previstas.

Na verdade, essa justificativa se distancia das cláusulas de fls. 15 e seguintes em que a ré reitera ausência de ingerência no financiamento bancário e nega qualquer responsabilidade pela sua concessão.

Também não se deve permitir a presença de cláusulas nulas de pleno direito em contrato de compra e venda pela mera alegação de conhecimento jurídico pelo contratante, ora apelado, sob pena de “chancela de abusividades tão proeminentes e destacas, tais quais aquelas perpetradas pela ré”, como apontou a Ilustre Desembargadora Ana Lúcia Romanhole Martucci, relatora da Apelação Cível nº 1021092-71.2024.8.26.0100, julgada em 01/07/2024.

Por essas razões, há de ser afastada a correção monetária mensal, permitindo-se apenas que incida anualmente.

Dito isso, passo à análise da repetição de indébito.

O entendimento jurisprudencial que exigia má-fé do fornecedor para a aplicação da penalidade do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor está superado.

Com base no entendimento atualmente adotado, “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, revelando-se cabível quando a referida cobrança consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva” (STJ, EAREsp n. 676.608/RS, Rel. Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 21/10/2020, DJe de 30/3/2021).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Como mencionado, a conduta da ré demonstra nítida tentativa de inflar o prazo para pagamento das parcelas, permitindo incidência de correção monetária mensal. Assim, a criação do cronograma com datas tão distantes não indica ter havido mero erro escusável, mas sim, conduta contrária à boa-fé objetiva. Logo, imperioso a manutenção da condenação da ré à devolução da quantia com a dobra.

Eis a jurisprudência em casos análogos:

AÇÃO REVISIONAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma". Adquirente que reclama a declaração de nulidade de cláusula contratual que estabelece o reajuste das prestações mensais pelo índice INCC, com a condenação da demandada na restituição da quantia paga indevidamente. **SENTENÇA** de improcedência. **APELAÇÃO** do autor, que insiste na procedência da Ação. **EXAME:** Compromisso de compra e venda que reflete relação de consumo, sujeitando-se portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Contrato de venda e compra de unidade autônoma que adotou o índice de reajuste mensal pelo INCC. Índice que somente é aplicável na hipótese de contrato com prazo superior a trinta e seis (36) meses, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04. Previsão contratual de pagamento do saldo devedor mediante entrada de R\$ 457.582,50, três (3) parcelas mensais consecutivas de R\$ 30.000,00 com vencimento a partir de 10 de outubro de 2020, quinze (15) parcelas mensais consecutivas de R\$ 30.000,00 com vencimento a partir de 10 de janeiro de 2021, uma (1) parcela de R\$ 764.000,00 vencida em junho de 2022, e uma (1) parcela de R\$ 1.000,00 com vencimento em outubro de 2023. Parcela postergada que visa tão somente permitir a incidência do reajuste. Previsão de reajuste mensal pelo INCC devidamente afastada, ante a abusividade no tocante. Reajuste anual pelo mesmo índice que deve ser autorizado. "Engano justificável" não configurado. Violação à boa-fé objetiva. Elemento volitivo, consistente em culpa ou dolo do Fornecedor, que é indiferente para verificação da incidência do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor. Observância da recente orientação traçada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do EAREsp 676.608/RS. Restituição do indébito que, contudo, deve ser realizada de forma simples em relação às parcelas vencidas até 30 de março de 2021, incidindo daí por diante a dobra, conforme a modulação dos efeitos estabelecida pelo C. Superior Tribunal de Justiça no sobredito julgamento. Correção monetária que deve ser aplicada pelos índices adotados para cálculos judiciais a contar de cada desembolso e de juros de mora pela taxa de um por cento (1%) ao mês a contar da citação. Demandada que deve arcar com as custas e despesas processuais e também com os honorários advocatícios devidos ao Patrono do autor, na quantia correspondente a quinze por cento (15%) do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Sentença reformada. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*** (TJSP; Apelação Cível 1013468-68.2024.8.26.0100; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO – PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES CUJOS VENCIMENTOS OCORRERAM MAJORITARIAMENTE ANTES DE DECORRIDOS 36 MESES DA CELEBRAÇÃO DO AJUSTE – INCLUSÃO DE UMA PARCELA, EM IMPORTÂNCIA QUASE INEXPRESSIVA CONSIDERADO O VALOR TOTAL DO CONTRATO, COM VENCIMENTO APÓS O 36º MÊS – INSERÇÃO DESSA PARCELA QUE DEVE SER INTERPRETADA COMO SUBTERFÚGIO PARA ADEQUAR O CONTRATO AO ARTIGO 46 DA LEI Nº 10.931/2004 E APLICAR CORREÇÃO MONETÁRIA COM PERIODICIDADE MENSAL – HIPÓTESE EM QUE O REAJUSTE DEVE SER ANUAL – REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO – CABIMENTO – CONDOTA DA PROMITENTE VENDEDORA QUE NÃO SE COADUNA COM A BOA-FÉ OBJETIVA – JUROS MORATÓRIOS DEVIDOS DESDE A CITAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 240 DO CPC – ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA CORRETAMENTE CARREADOS APENAS À RÉ – SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO DESPROVIDA (TJSP; Apelação Cível 1154179-60.2023.8.26.0100; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por fim, em se tratando de responsabilidade contratual, a incidência dos juros de mora é contada da citação, por força do art. 405 do Código Civil, momento em que a ré foi efetivamente constituída em mora, ex vi do art. 240, "caput" do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** para permitir a incidência de correção monetária anual, mantendo-se no mais a r.sentença conforme lançada.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora