



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1166006-68.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado SILVIO APARECIDO ANTUNES,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de revisão contratual c/c repetição de indébito. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré. Prazo prescricional decenal. Art. 205 do CC. 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. Eventual desconto concedido pela vendedora, para fins de obtenção de financiamento pelo plano Minha Casa Minha Vida que não interfere na previsão contratual quanto à correção monetária. Restituição em dobro. Art. 42 do CDC. Precedente deste E. Tribunal. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto n. 32.018

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 216/222, proferida pela MM Juíza LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA, que julgou parcialmente procedente a ação para: *"declarar a nulidade da cláusula 5.2 do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças de fls. 63 e ss. e, por conseguinte, determinar a substituição da periodicidade mensal da correção monetária pela anual, com manutenção dos índices contratualmente previstos. Nesse mesmo passo, condeno a ré a restituir ao demandante em dobro - os valores indevidamente pagos a título de correção monetária mensal, os quais deverão ser indicados na fase de cumprimento de sentença, atualizados monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora legais mensais a partir da citação. Em consequência, JULGO EXTINTO o feito com resolução do mérito, o que faço a teor do*

artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em face do resultado ora alcançado, fica à parte autora (20%) e à ré (80%) carreada a responsabilidade pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, devidamente atualizado e preservadas as proporções antes fixadas".

Apela a ré (fls. 225/240), alegando em síntese, que o contrato tem duração superior a 36 (trinta e seis) meses, de modo que a correção pode ser aplicada mensalmente nos termos do art. 46 da Lei 10.931/2004.

Aponta a ocorrência de prescrição trienal, nos termos do Tema 610 do C. STJ.

Aduz que não houve má-fé a justificar a devolução do valor em dobro.

Contrarrazões (fls. 247/259).

É o relatório.

Trata-se de ação revisional c/c repetição de indébito relativa a compromisso de compra e venda de imóvel.

Narra o autor que, em dezembro/2019, celebrou com a ré contrato de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial pelo valor de R\$ 236.673,94.

Entende que foi estipulado o pagamento de duas parcelas de R\$219,46, para jan/2022 e jan/2023, extrapolando 36 (trinta e seis) meses apenas para possibilitar a aplicação de correção monetária mensal e não anual, o que seria vedado pelo disposto no art. da Lei 10.931/2004.

A ação foi julgada parcialmente procedente e é objeto do presente recurso.

Por primeiro, não há que se falar em prescrição. O prazo aplicável ao caso concreto é decenal estabelecido no art. 205 do Código Civil e não o trienal como pleiteado pela apelante.

Vale acrescentar que o teor do Tema 610 do C. Superior Tribunal de Justiça se aplica aos contratos de **plano de saúde** e não de compromisso de compra e venda de imóvel.

No mérito, observa-se que as parcelas do compromisso de compra e venda foram ajustadas entre 01.01.2020 e 10.09.2021, com previsão de duas parcela no valor de R\$ 219,46 em 01.01.2022 e 01/01/2023.

O grande intervalo temporal das duas últimas parcelas em relação as demais e seu valor irrisório, em comparação com os outros pagamentos realizados, demonstram que o contrato foi estendido de forma deliberada para atingir- ou tentar- o tempo mínimo

previsto em lei.

Com efeito prevê o art. 47 da Lei 10.931/2004:
“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.”

O fato de a vendedora ter concedido desconto no valor do imóvel para a obtenção de financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida em nada altera a irregularidade quanto previsão contratual da correção monetária.

No mais, a forma como foram incluídas as duas parcelas finais não se coaduna com a boa-fé, de modo que mantida a restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente em virtude da incidência de ilegal correção monetária, nos termos do parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Portanto, a procedência da ação deve ser mantida, como já julgado em caso parelho:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ARGUIÇÃO DE PRESCRIÇÃO TRIENAL. AFASTAMENTO. PRESCRIÇÃO DECENAL. ENTENDIMENTO SEDIMENTADO PELA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL. COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA. INDEVIDA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA ESTABELECENDO

CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL, COM BASE NO ART. 46 DA LEI N. 10.931 DE 2004. CORREÇÃO. USO DE ARTIFÍCIO DESTINADO A DILATAR PRAZO CONTRATUAL PARA PATAMAR SUPERIOR A 36 MESES, COM O INTUITO DE PERMITIR REAJUSTE MENSAL DAS PARCELAS DO PREÇO DO BEM TRANSACIONADO. INADMISSIBILIDADE. ART. 47 DA LEI N. 10.931 DE 2004. VIOLAÇÃO. PRECEDENTE. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL. IMPOSIÇÃO. MERA RECOMPOSIÇÃO DO PODER DA MOEDA. ART. 28, § 1º, DA LEI N. 9.069/1995. APLICAÇÃO. PRECEDENTE. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. IMPOSIÇÃO. MÁ-FÉ DA APELANTE. CONSTATAÇÃO. PRECEDENTE. VALOR DEVIDO A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. PRECEDENTE. APELO DA RÉ DESPROVIDO E RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A pretensão de restituição de valor fundada no reconhecimento de nulidade de cláusula contratual está sujeita à prescrição decenal. Precedentes. 2. Um expediente escuso adotado por fornecedora para se enquadrar na previsão do artigo 46 da Lei n. 10.931 de 2004, de ampliar o prazo do contrato pela previsão de uma parcela ínfima em relação ao preço integral, cobrada quatro meses após o vencimento da parcela anterior, deve ser repellido, por violar indiretamente o disposto no artigo 47 da mesma Lei. Nada obstante, por ser mera recomposição do poder de compra da moeda, o afastamento completo da incidência de correção monetária resultaria em situação de enriquecimento sem causa dos consumidores, o que não pode ser admitido, à luz do previsto no artigo 884 do Código Civil, independentemente de qualquer pedido dos litigantes. Assim, em se tratando, na realidade, de contrato com prazo

inferior a trinta e seis meses, deve incidir correção monetária anual e não mensal. 3. Havendo prova de má-fé da fornecedora, que usou conscientemente de artifício para fraudar lei imperativa e obter ganho patrimonial indevido, admite-se a imposição de repetição de indébito em dobro. (TJSP; Apelação Cível 1150400-97.2023.8.26.0100; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2024; Data de Registro: 28/07/2024)

Assim, a r. sentença recorrida deve ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso e, nos termos do artigo 85,§11, do CPC, majoro os honorários recursais para 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora