



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000418540**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017721-75.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados RAFAEL DE FIGUEIREDO SILVA PINHEIRO e ISABEL FURQUIM PINHEIRO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 36351**

**Apelação Cível 1017721-75.2024.8.26.0011**

**Apelante: Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**Apelados: Rafael de Figueiredo Silva Pinheiro e Isabel Furquim Pinheiro**

**Comarca: São Paulo**

**Juiz: Swarai Cervone de Oliveira**

**Apelação. Relação de consumo. Compromisso de Compra e venda de Bem imóvel. Ação revisional de contrato cumulada com pedido de repetição de indébito. Sentença de procedência que merece ser mantida. Ré que, por meio de expediente contratual abusivo, estendeu de forma artificial e irregular o prazo do contrato, apenas para permitir a incidência de correção monetária mensal, conforme autorizaria, em tese, a regra do artigo 46 da Lei nº 10.931/2004. Arranjo contratual abusivo e nulo de pleno direito, conforme regra do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor. Afastamento da correção monetária mensal. Precedentes deste E. TJSP. Restituição dos valores pagos a maior que deve, mesmo, ser efetuada em dobro. Inteligência do artigo 42, parágrafo único, do Diploma Consumerista. Sentença mantida. Recurso não provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença (fls. 268/275), cujo relatório se adota, que, nos autos de ação revisional de contrato cumulada com pedido de repetição de indébito, julgou procedente o mérito da demanda, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para (i) declarar a nulidade da correção monetária mensal estipulada no contrato e sua substituição pela correção anual, devendo o novo montante ser tido como o valor da

transação para os fins legais; e (ii) condenar a ré ao pagamento em dobro dos valores cobrados do autor indevidamente, a serem apurados em fase de liquidação de sentença.

Inconformado, apela o réu. Defende, em síntese, a necessidade de total reforma da sentença. Destaca a legalidade da capitalização mensal aplicada sob o saldo devedor, haja vista que se trata de contrato com periodicidade superior a 36 meses. Destaca a regra do artigo 46, da Lei nº 10.931/04. Argumenta, outrossim, a impossibilidade de aplicação do artigo 42, do Código de Defesa do Consumidor, ao caso concreto. Aponta que nunca houve má-fé, a ensejar ao pagamento da restituição em dobro. Pleiteia, pois, seja dado provimento ao recurso, conforme razões aduzidas (fls. 276/290).

Houve resposta (fls. 296/310).

**É o relatório.**

***O recurso interposto não comporta provimento, na parte conhecida.***

De proêmio, destaca-se a indubitável relação de consumo entre as partes, submetendo-se o pleito à égide do Código de Defesa do Consumidor. Com efeito, as partes amoldam-se aos conceitos de “consumidor” e “fornecedor” estabelecidos pelo referido diploma.

Outrossim, o Código de Defesa do Consumidor dispõe, nos termos de seu artigo 51, inciso IV, que serão nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que “*estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade*”

E, fixadas tais premissas, ressalvado o entendimento do

apelante, tem-se que o recurso interposto não comporta provimento.

Verifica-se que as partes celebraram contrato de compra e venda de bem imóvel, cuja duração e fluxo de pagamento restaram assim estipulados: início do pagamento em 16/09/2020; pagamento de R\$ 380.320,00 na referida data, correspondente à assinatura do contrato; R\$ 10.000,00 em 16/10/2020; R\$ 10.000,00 em 16/11/2020; e R\$ 10.000,00 em 16/12/2020; 290.000,00, através de 29 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 10.000,00, com primeiro vencimento em 15/01/2021 e último em 15/05/2023, corrigidas monetariamente; R\$ 300.000,00, através de 3 parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 100.000,00, com vencimentos em 25/04/2021, 25/04/2022 e 25/04/2023, corrigidas monetariamente; R\$ 1.599.000,00, através de parcela única, com vencimento em 30/08/2023, corrigida monetariamente; e, por fim, R\$ 1.000,00, através de parcela única, com vencimento em 25/11/2023, corrigida monetariamente.

Efetivamente, o artigo 46, da Lei nº 10.931/2004, apresenta a seguinte dicção normativa:

*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.*

E, nesse contexto, à luz do fluxo de pagamento acima apontado e dos referidos artigos de lei, verifica-se que a ré utilizou de ardil, por meio de cláusula contratual notadamente abusiva, com o fito de burlar o prazo estabelecido em lei e, assim, viabilizar ilicitamente a incidência de correção monetária mensal.

É dizer: sob a ótica meramente formal e desvinculada da boa-fé objetiva e demais regras que compõem o microsistema de proteção ao consumidor, é bem verdade que o contrato contava com prazo para além dos 36 meses, de modo a autorizar, *teoricamente*, correção monetária mensal. Todavia, o vencimento da penúltima parcela, com o expressivo valor de R\$ 1.599.000,00, ocorreu em 30/08/2023, ao passo que a última parcela, com o ínfimo e irrelevante valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), *venceria muitos meses depois, em 25/11/2023*. Percebe-se, pois, que houve extensão ilícita, abusiva e artificial do prazo do fluxo de pagamento, somente para que fosse aplicada a correção monetária mensal prevista no artigo 46, da Lei nº 10.931/2004. Trata-se, pois, de arranjo contratual nulo de pleno direito, nos termos do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Aliás, consoante bem fundamentou o insigne Desembargador Sá Moreira de Oliveira em caso análogo julgado recentemente: “*Percebe-se claramente, como bem pontuam os autores, que a última parcela, de apenas R\$ 500,00, foi incluída no contrato com a única finalidade de estender o seu prazo artificialmente para 37 meses, evitando que a correção monetária incidisse apenas uma vez ao ano. As últimas parcelas de valor substancial se venceram em setembro de 2018, no 33º mês do ajuste, quando da entrega das chaves. Evidente que a inclusão da parcela de valor irrisório, quatro meses depois, não teria outra justificativa, senão a burla à incidência da lei imperativa.*” (TJSP; Apelação Cível 1127856-18.2023.8.26.0100; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 20/05/2024).

E, diferentemente do que quer fazer crer a ré, não há que se falar em violação, pela sentença, do princípio da pacta sunt servanda, ou da boa-fé objetiva

e suas figuras parcelares. Afinal, tais institutos, tão caros ao Estado Democrático de Direito, não podem ser invocados para a chancela de abusividades tão proeminentes e destacadas, tais quais aquelas perpetradas pela ré.

Destarte, andou bem a sentença recorrida ao declarar a abusividade da incidência de correção monetária mensal e cumulativa sobre as parcelas do contrato, por infringência ao disposto nos artigos 46 e 47 da Lei 10.931/2004; e revisar o negócio jurídico para que houvesse a incidência, apenas, de correção anual das parcelas pagas, consoante índices do contrato.

No mesmo sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça em casos parecidos:

*COMPRA E VENDA – Revisão de contrato – Aplicação de correção monetária com periodicidade mensal – Possibilidade de incidência que apenas pode ocorrer em contratos com prazo superior a 36 meses, o que não ocorre no caso – Vendedora ré que fixou a última parcela, de preço diminuto, um ano depois do vencimento da maior parcela do preço, que seria paga por financiamento bancário, apenas para que o prazo de duração do contrato se estendesse pelos 36 meses, o que autorizaria a aplicação de correção monetária com periodicidade mensal nos termos do art. 46, caput, da Lei nº 10.931/2004 – Abusividade – Precedentes – Incidência de correção anual – Dever de restituição em dobro dos valores pagos a maior – Apelo provido em parte (TJSP; Apelação Cível 1016849-21.2023.8.26.0100; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2023; Data de Registro: 25/10/2023)*

*Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação revisional cumulada com pedido de repetição de indébito. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada pela ré. Correção monetária com periodicidade mensal. Inaplicabilidade. Fixação de parcela final, de pequeno valor, para quase 1 (um) ano após o pagamento da anterior, com clara finalidade de burla da legislação. Revisão necessária. Artigo 46 da Lei n. 10.931/2004. Restituição em dobro, como estabelece o parágrafo único, do artigo 42, do Código de Processo Civil, uma vez que a cobrança havida não pode ser classificada como engano justificável. Precedentes deste E. TJSP. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1074172-81.2023.8.26.0100; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023)*

No mais, o pleito de restituição em dobro dos valores pagos indevidamente pelos autores encontra respaldo nos termos do que dispõe o artigo 42, parágrafo único, da Lei nº 8078/90, *in verbis*:

*Art. 42. O consumidor cobrado em quantia indevida tem o 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.*

Importa destacar que mencionado artigo não exige a prova do

dolo ou da má-fé, mas a simples cobrança de quantia indevida, salvo hipótese de engano justificável, que não ocorreu na espécie. Aliás, muito pelo contrário, consoante já fundamentado acima, houve conduta deliberada e intencional da ré, com o fito de estender o prazo de pagamento do contrato de forma abusiva e artificial, justificando-se a restituição em dobro.

Nesse sentido, foi o entendimento que se consolidou no Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema nº 929, *in verbis*:

*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.*

Destarte, percebe-se que a sentença recorrida conferiu correta resolução à crise de direito material levada à apreciação do Estado-Juiz, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Negado provimento ao recurso interposto, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios devidos à parte contrária, restando fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, levando-se em conta os critérios do §2º do mesmo dispositivo.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

**ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**

**Relatora**