

Registro: 2025.0000421051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1129445-11.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TDSP CAROLINA RIBEIRO EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados VIVIANE MARIZ OMAR e JOSÉ ALBERTO CALIANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1129445-11.2024.8.26.0100

Processo originário nº 1129445-11.2024.8.26.0100

**Apelante: Tdsp Carolina Ribeiro Empreendimentos Imobiliários
Spe Ltda**

Apelado: Viviane Mariz Omar e outro

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Voto nº 12035

Compromisso de compra e venda – Ação declaratória de nulidade de cláusula de correção monetária, revisão contratual e repetição de indébito – Sentença que julgou procedente a lide – Contrato celebrado para quitação do débito em período de trinta e seis meses, mas com a última parcela de valor ínfimo (R\$ 1.000,00) apenas para dar a aparência de regularidade ao contrato para permitir a incidência da correção monetária mensal, na forma do art. 46 da Lei nº 10.931/2004 – Última parcela “esticada” no tempo de modo ardiloso, apenas para tentar ajustar o negócio à letra da lei – Contrato que na verdade durou 22 meses – Abusividade da cláusula evidenciada (art. 51, IV, CDC) e, portanto, nula – Correção que não poderia incidir mensalmente (art. 2º, § 1º, da Lei 10.192/01) – Valor a repetir que deve ser apurado em fase de cumprimento de sentença – Restituição determinada mantida – Alegação da apelante de que não observadas questões contratuais a respeito de correção e juros após o “habite-se” – Inovação processual não conhecida – Sucumbência recíproca, contudo, reconhecida, pois o pedido de repetição dobrada não foi aceito – Aplicação do art. 86 do CPC à hipótese, de modo proporcional ao proveito de cada parte – Apelo conhecido em parte e parcialmente provido.

1. Versam os autos sobre ação revisional de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel visando

à declaração de nulidade de cláusula e a repetição de indébito.

A **sentença** de p. 155/158, considerando irregular a aplicação da correção monetária mensal nos valores das prestações ajustadas no contrato em testilha, julgou procedente a ação para declarar a abusividade da cláusula que permitia tal incidência de atualização das prestações, condenando a ré no pagamento da restituição do que foi cobrado indevidamente com acréscimo de correção monetária e juros de mora especificados.

Apela a ré sustentando, em suma, a licitude da cláusula contratual que estabelece a incidência de correção monetária mensal sobre as prestações. Além disso, e subsidiariamente, caso mantido o entendimento, defende que a partir do “habite-se” são outras as condições de pagamento do saldo devedor não tratadas na sentença e sobre as quais não pode haver modificação contratual, cabendo, pois, o estabelecimento de parâmetros para a liquidação do julgado. Também aduz que os juros de mora devem incidir sobre o débito a partir do trânsito em julgado e não desde a citação, bem como pedem a revisão da distribuição da sucumbência alegando a reciprocidade no caso.

Recurso tempestivo, preparado e processado.

Contrarrazões a p. 213/233, com preliminares de não conhecimento por intempestividade, ausência de dialeticidade por falta de impugnação da decisão recorrida e preclusão das alegações recursais por já terem sido afastas em

3

fase saneadora.

É o relatório.

2. Inicialmente, afasto as preliminares de não conhecimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos pela apelante à sentença foram conhecidos, mas não providos. Portanto, a partir da sua publicação teve início a contagem do prazo para apelar e o protocolo deste recurso foi feito na quinzena legal.

A certidão lançada a p. 234 revela pequena divergência no valor do preparo, mas a quantia dessa diferença é irrisória, considerando-se o valor recolhido pela apelante, razão pela qual o preparo deve ser considerado regular.

Ademais, as razões de apelo estão fundamentadas em teses voltadas à reforma da sentença ora atacada.

O exame do recurso de apelação nessas condições é necessário, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça¹ a respeito do tema apresentado pelos apelados:

"Jurisprudência do STJ privilegia a instrumentalidade das formas, adotando a orientação de que a mera circunstância de

¹ 1 REsp 1.665.741/RS, Terceira Turma, DJe de 05/12/2019; AgInt no AREsp 1618482/SP, Quarta Turma, DJe 09/06/2021

terem sido reiteradas, na petição da apelação, as razões anteriormente apresentadas na inicial da ação ou na contestação, não é suficiente para o não conhecimento do recurso, eis que a repetição dos argumentos não implica, por si só, ofensa ao princípio da dialeticidade"

Finalmente, a tese de que o pronunciamento sobre questões já tratadas em decisão saneadora está precluso não pode ser aceita, simplesmente porque o processo não foi saneado, porquanto foi julgado de modo antecipado.

Passo ao exame do recurso da ré.

Com efeito, a regra vigente sobre a incidência de correção monetária em contratos de comercialização de imóveis é a prevista no art. 46 da Lei 10.931/2004:

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. (grifei)

Em que pese constar no contrato o prazo de duração de 36 meses, porque foi celebrado em 31.10.2020 para findar em

01.11.2023, não poderia a parcela do financiamento estar sujeita à correção monetária pelo INCC, ou qualquer outro índice de atualização, mensalmente, pois a última parcela lançada para logo depois do terceiro aniversário do contrato, em valor irrisório, considerando-se o valor do bem imóvel negociado, evidentemente foi estabelecida desse modo por comportamento ardiloso.

Com efeito, não se pode dizer que a parcela final de R\$ 1.000,00, lançada para pagamento somente em 01.11.2023, ou seja, no 36º mês depois de celebrado o contrato, permitiria a correção monetária da forma cobrada. O único propósito dessa parcela de valor ínfimo era o de tentar enquadrar o contrato na hipótese legal que permitiria a incidência da atualização em período mensal. O valor da última parcela referida é devido, mas o modo como imposta no contrato é abusivo e nulo conforme o disposto no art. 51, IV, do CDC, uma vez que essa quantia poderia muito bem ter sido integrada às parcelas anteriores impedindo assim a cobrança da correção monetária mensal.

O contrato na verdade então foi celebrado para o pagamento da aquisição em 22 meses — celebração do contrato em 31.10.2020 para quitação em 31.08.2022, que é na verdade a data da última prestação.

Portanto, a tentativa de “esticar” o prazo contratual para 36 meses só pode ser considerada tentativa de burla à lei.

A esse respeito, confirmam-se os seguintes julgados desta Corte:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA COM PERIODICIDADE MENSAL. Descabimento. É vedado o reajuste mensal das parcelas do preço do imóvel em contratos com prazo inferior a 36 meses. Ademais, são nulas de pleno direito quaisquer previsões destinadas a burlar o requisito necessário à validade da correção monetária com periodicidade mensal. Inteligência dos arts. 46 e 47 da Lei 10.931/2004. Caso concreto em que restou evidenciado o ardil na ampliação proposital do prazo contratual para permitir o reajustamento mensal das parcelas do preço ajustado. Última parcela com valor ínfimo e data de vencimento sete meses após o vencimento da penúltima parcela. Má-fé caracterizada. Restituição em dobro dos valores pagos a maior devida, considerando-se a incidência de correção monetária anual. Precedentes desta E. Corte. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Fixação de honorários recursais, segundo disposições do art. 85, § 11, CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO.
(Apelação nº 1003109-31.2019.8.26.0554, 2ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des.^a ROSANGELA TELLES, j. 10.3.2020)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CORREÇÃO MONETÁRIA -
Discussão relativa à periodicidade da correção

monetária incidente nas prestações ajustadas no compromisso de compra e venda - Contrato celebrado em 30/11/2014, com previsão de 25 prestações reajustáveis mensalmente, além da parcela de financiamento junto à CEF e de uma única parcela no valor de R\$ 200,00, esta com vencimento em 30/11/2017 - Pretensão da autora de nulidade do reajuste mensal das prestações, ao argumento de afronta ao art. 46 da Lei nº 10.931/04, que permite a incidência de correção monetária mensal apenas nos contratos com prazo mínimo de 36 meses - Acolhimento da pretensão inicial - Rés que estipularam no contrato o pagamento de uma parcela em valor ínfimo, sem qualquer embasamento, com vencimento no 36º mês da data da assinatura do contrato, evidenciando o intuito de enquadrarem-se na hipótese do art. 46 da Lei nº 10.931/04 e, com isso, permitir a incidência de correção monetária mensal - Conduta maliciosa das rés que está longe de configurar engano justificável, o que enseja a restituição em dobro do valor pago em excesso pela autora - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO.

(Apelação nº 1000174-50.2017.8.26.0663, 9ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des.ª ANGELA LOPES, j. 28.8.2018)

A correção monetária, portanto, foi cobrada de modo indevido na espécie, pois sua incidência deveria ser pela periodicidade anual (art. 2º, § 1º, Lei nº 10.192/01), cabendo assim o refazimento do cálculo da correção monetária e a repetição do

indébito que for apurado na fase de liquidação de sentença uma vez que evidenciada a cobrança indevida.

Os valores a que a ré foi condenada a pagar serão corrigidos conforme a sentença e os juros moratórios serão contados desde a citação, pois a partir desse momento é que cara caracterizada a mora da devedora (art. 240 do Código de Processo Civil), ressaltando que a pretensão da apelante nesse tópico, ou seja, para que a incidência dos juros de mora se dê a partir do trânsito em julgado, se aplica a casos em que se pugna pela rescisão contratual, do que não trata a presente hipótese.

Também alega a apelante que o “quantum” devido deverá ser apurado em fase de liquidação. Anoto que a sentença não homologou o cálculo apresentado em planilha que está acostada na petição inicial. Se tivesse considerada aquela conta como correta, cabia o apontamento do valor líquido no julgado, o que efetivamente não ocorreu.

A sentença julgou procedente a tese defendida pelos autores, ou seja, de que não era cabível a cobrança de correção monetária mensal sobre as prestações, uma vez que o tempo do contrato era inferior a 36 meses, determinando, por isso, a repetição do indébito, ou seja, do que foi cobrado como correção monetária mensal sobre as prestações pagas.

Dessa forma, tudo o que foi pago a título de

correção monetária mensal até a última prestação quitada antes dos 36 meses, deverá ser apurado na fase de cumprimento de sentença para ser restituído aos autores da forma como determinado na sentença.

Frise-se que a tese de falta de questionamento dos autores a respeito de índices pactuados para o momento posterior ao “habite-se” trata-se de alegação inovadora à causa. Não foi tratada na contestação e, portanto, não foi examinada na sentença. Logo, não é dada a sustentação de tese nova em fase recursal, pois evidenciaria a violação ao duplo grau de jurisdição. Além disso, nem sequer há notícia da data do “habite-se”.

Finalmente, o recurso da ré prospera no ponto em alude sobre a existência de sucumbência recíproca.

Com efeito, a sentença afastou o pedido dos autores de restituição em dobro do que foi recebido indevidamente a título de correção monetária calculada de forma mensal. Os autores não recorreram desse tópico da sentença então no que se refere a esse capítulo ela será mantida como lançada.

Evidente, portanto, o decaimento de parte do pedido inicial. Houve declaração de abusividade de cláusula contratual e, em razão disso, a condenação da ré na repetição, de forma simples, do que recebeu a mais. Diante disso, a defesa foi exitosa em afastar a restituição do valor que for apurado em

dobro. Esse foi o proveito econômico observado pela ré.

Sendo assim, considerando que as partes foram ao mesmo tempo vencedoras e vencidas, os ônus sucumbenciais devem ser distribuídos entre os litigantes de maneira proporcional, na forma do art. 86 do Código de Processo Civil.

Dosando-se o proveito de cada parte, arcará a ré com o pagamento de 70% das custas e despesas do processo, bem como os honorários advocatícios dos patronos dos autores, os quais são fixados em 10% sobre o valor a ser repetido. De outro lado, os autores arcarão com 30% sobre o valor das custas e despesas do processo e suportarão honorários dos patronos da ré no importe de 5% sobre o valor a ser repetido, considerando o não acolhimento da repetição em dobro.

3. Pelo exposto, proponho o conhecimento parcial do apelo e o seu provimento em parte.

MARIO DACCACHE
Relator