



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1072392-72.2024.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante YUNY STAN PROJETO IMOBILIÁRIO I S/A, são embargados GUSTAVO HENRIQUE REIS ALLEVATO e FERNANDA DE ALMEIDA LOPES BERNARDINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1072392-72.2024/50000

EMBARGANTE: Yuny Stan Projeto Imobiliário I S/A

EMBARGADOS: Gustavo Henrique Reis Allevato e Outro

COMARCA: São Paulo – Foro Central – 3ª Vara Cível

Embargos de declaração. Omissão no acórdão recorrido não configurada. Embargos rejeitados.

VOTO nº 51.094

Vistos.

São embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento ao recurso de apelação dos Autores. A Turma Julgadora reconheceu que não estava autorizada a cobrança de correção monetária mensal de forma cumulativa, pois o negócio jurídico tinha duração inferior a 36 meses, determinando a devolução em dobro dos valores cobrados.

A Embargante aponta que o Acórdão contém omissão, insistindo na legalidade da livre negociação entre as partes e a ausência de condição excessivamente prejudicial. Além disso, aponta a omissão em relação a fixação de juros a partir do trânsito em julgado e correção monetária a partir da assinatura do contrato. Por fim, pleiteia a manifestação expressa em relação ao artigo 47 da

Lei 10.931/04, bem como o artigo 42, p. único do Código de Defesa do Consumidor, para fins de prequestionamento.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

Não há omissão, obscuridade ou contradição no acórdão, que objetivamente assinalou:

“(...)Gustavo Henrique Reis Allevato e Fernanda de Almeida Lopes Bernadini firmaram com Yuny Stan Projeto Imobiliário I S/A contrato de compra e venda de imóvel para aquisição de unidade imobiliária, pelo preço de R\$2.369.640,00, pagos da seguinte forma: entrada de R\$296.640,00, R\$36.000,00 divididos em três parcelas mensais no valor de R\$12.000,00 a partir de 30/08/20, R\$51.000,00 dividido em dezessete parcelas de R\$3.000,00 a partir de 30/11/20, uma parcela de R\$70.000,00 em 30/12/20, uma parcela de R\$960.000,00 em 30/03/21, uma parcela de R\$955.000,00 a ser paga com recursos próprios ou por meio de financiamento imobiliário em 30/06/22 e, por fim R\$1.000,00 em 30/08/23. Alegam que após a aplicação de correção monetária o imóvel teve custo total de R\$ 2.508,982.97. Sustentam a abusividade da cobrança mensal e cumulativa da correção monetária.

Dispõe o §1º, do art. 46 da Lei nº 10.931: '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. § 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no caput'.

De fato, não estava autorizada a cobrança de correção monetária mensal de forma cumulativa, tendo em vista que o negócio tinha duração inferior a 36 meses. Evidente que a parcela final residual de R\$1.000,00, lançada em 30 de agosto de 2023 fora incluída para permitir a incidência da correção mensal das parcelas, razão pela qual deve ser reconhecida a abusividade da cláusula contratual.

Sobre o tema já decidiu esta Corte: 'Compromisso de compra e venda de imóvel. Promitente vendedora que fixou parcela final de valor inexpressivo, isso de modo a alongar o prazo do contrato para

mais de 36 meses e permitir a aplicação de correção monetária mensalmente. Abusividade reconhecida. Ocorrência, no entanto, que não autorizava reconhecer culpa da promitente vendedora pela rescisão, mas apenas desconsiderar a correção acrescida, pleito não formulado. Precedentes. Rescisão contratual autorizada ante o desinteresse da compromissária compradora em manter o pacto. Desfazimento do negócio jurídico que havia de seguir a disciplina da Lei 13.786/2018, já vigente à época da contratação. Inocorrência de abusividade da cláusula contratual que permitia a retenção de 50% dos valores pagos, já que se cuidava de patrimônio de afetação. Artigo 67-A da Lei 4.591/64. Procedência da ação autorizada nos limites indicados no acórdão. Reconvenção que comportava acolhimento nos limites indicados na sentença, de modo a assegurar à corretora a comissão de corretagem. Recursos da autora e da vendedora parcialmente providos' (Apelação nº 1001111-90.2023.8.26.0003; Rel. Des. Arantes Theodoro; j. em 09/05/2024).

'APELAÇÃO

-

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REVISIONAL C.C
RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS
MATERIAIS E MORAIS INCONFORMISMO DA AUTORA -
COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL EM
CONTRATO FIRMADO COM PRAZO INFERIOR A 36
MESES ILEGALIDADE MATÉRIA NÃO CONTROVERTIDA**

AFRONTA AO DISPOSTO NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 2º DA LEI FEDERAL Nº 10.192/2001 C.C ARTIGO 46 DA LEI FEDERAL Nº 10.931/2004 AUSÊNCIA DE ERRO OU ENGANO JUSTIFICÁVEL RESTITUIÇÃO DOBRADA HIPÓTESE QUE AUTORIZA APENAS A REVISÃO DO CONTRATO NÃO A RESCISÃO, NOS MOLDES PRETENDIDOS SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO' (Apelação nº 1004136-24.2022.8.26.0011, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. em 16.06.23).

'APELAÇÃO. Ação revisional de contrato. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência. Alteração da periodicidade do índice de correção monetária das parcelas, ajustado no contrato. Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC). Incidência contratual do reajuste na forma mensal que apenas pode ocorrer em contratos com prazo superior a 36 meses, o que não ocorre no caso dos autos. Ré que fixou a parcela final, de pequeno valor, para mais de 01 ano após o pagamento da parcela anterior, para que o contrato aparentasse possuir prazo superior a 36 meses, o que autorizaria a aplicação de correção monetária com periodicidade mensal. Manobra que visa burlar a legislação. Periodicidade que deve ser aplicada de forma anual. Artigo 46 da Lei 10.931/2004. Restituição em dobro dos valores indevidamente descontados. Entendimento do C. STJ. Recurso

desprovido' (Apelação nº 1047082-38.2022.8.26.0002; Rel. Des. Lúcia Conceição; j. em 22/08/2023).

O artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, estabelece que 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.

A exceção 'engano justificável' não abrange a situação tratada nos autos, pois, como visto, a cobrança era indevida e nenhuma razão que justificasse este comportamento foi invocada.

Logo, a r. sentença deve ser reformada para reconhecer a abusividade da incidência de correção monetária mensal e cumulativa sobre as parcelas do contrato, por infringência ao disposto nos arts. 46 e 47 da Lei 10.931/2004, revisando o contrato para a incidência apenas de correção anual das parcelas pagas, conforme os índices do contrato, bem como condenar a Ré à devolução em dobro dos valores pagos a maior, corrigido pela tabela prática do TJSP desde a data de assinatura do contrato e acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação, quantia esta a ser apurada em liquidação de sentença.

Por fim, diante da sucumbência

a Ré deverá arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso”.

No caso, clara a existência de abusividade em uma das cláusulas do contrato com duração inferior a 36 meses, ante a inclusão de correção monetária mensal de forma cumulativa, em afronta ao artigo 46 da Lei 10.931/04. Logo, diante da cobrança indevida, correta a restituição em dobro, nos termos do artigo 42, p. único do Código de Defesa do Consumidor.

Além disso, a Embargante busca prequestionar a matéria citada e conferir efeito infringente ao recurso, o que é inadmissível.

Os presentes embargos ao induzirem o reexame de matéria já apreciada, fogem de sua finalidade que é o esclarecimento de questões omitidas ou contraditoriamente decididas pelo julgado.

Não há obrigatoriedade da Turma Julgadora manifestar-se expressamente sobre todos os dispositivos legais invocados, para efeito de

prequestionamento, já que, como cediço, o julgador não está obrigado a responder a cada um dos argumentos trazidos pela parte, sendo suficiente que os tenha em conta no ato de decidir, e de maneira especial os pontos controvertidos essenciais. Assim já decidiu o STJ: *“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida”* (EDcl no MS nº 21.315/DF, rel. Min. Diva Malerbi, j. 08.06.2016).

Ante o exposto voto pela
rejeição dos embargos.

Pedro Baccarat
Relator