



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1079948-65.2023.8.26.0002, da Comarca de Cotia, em que é apelante LILIAN ROGERIA ALVES GOMES, é apelado LML EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1079948-65.2023.8.26.0002

Apelante: Lilian Rogeria Alves Gomes

Apelado: Lml Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Comarca: 1ª Vara Cível do Foro de Cotia

Magistrado(a): Renata Meirelles Pedreno

Voto nº 6392

Apelação Cível. Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula c.c. Restituição de Valores. Revisão Contratual. Abusividade de Cláusula. Correção Monetária pelo INCC. Distinção entre Contrato de Compra e Venda e Financiamento Bancário. Relação Contratual de Consumo. Devolução de Valores.

Ação declaratória de nulidade de cláusula c.c. restituição de valores, envolvendo contrato de compra e venda de imóvel. Reconhecimento da abusividade da cláusula que estipula a correção monetária mensal pelo INCC, aplicável apenas em contratos com parcelamento superior a 36 meses, conforme o artigo 46 da Lei nº 10.931/04. Prazo do parcelamento do contrato de compra e venda não ultrapassa 36 meses. Parcelas do financiamento bancário não devem ser somadas ao computo das parcelas do contrato de compra e venda para efeitos de correção. Contratos distintos. Reconhecimento da inexigibilidade do saldo residual de R\$ 24.285,12, referente à atualização do saldo devedor (INCC mensal) e determinação da devolução em dobro dos valores pagos indevidamente. Reconvenção parcialmente procedente para determinar o reajuste anual do saldo devedor pelo INCC, a ser recalculado na fase de cumprimento de sentença. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **LILIAN ROGERIA ALVES GOMES** contra a r. sentença proferida às fls. 212/216, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação declaratória de nulidade de cláusula c.c. restituição de valores e pedido de antecipação de tutela, ajuizada em face de **LMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE**, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para *“reconhecer a abusividade da cláusula 8.7. no que diz respeito à cobrança da averbação do “habite-se” e do registro de instituição e especificação do condomínio junto ao Cartório de Imóveis. Vencida em maior parte,*

condeno a parte autora ao pagamento da integralidade das despesas processuais, incluindo honorários advocatícios, os quais fixo em dez por cento do valor dos pedidos em que sucumbiu (R\$ 36.809,82), observados a gratuidade da justiça, se o caso. Ainda, JULGO PROCEDENTES os pedidos reconventionais, para condenar a parte autora ao pagamento do saldo residual devido nos termos expressamente contratados, reajustas pelo INCC, no valor de R\$ 24.285,12 (novembro/2023) e, com isso, revogo a tutela antecipada anteriormente concedida às fls. 117. Sucumbente a reconvinada na integralidade, condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários que ora arbitro em 10% sobre o valor da reconvenção, observado, se o caso, eventual justiça gratuita”.

Embargos de declaração interpostos pela autora, às fls. 219/223, os quais restaram rejeitados na r. decisão de fls. 229/230.

Irresignada, apela a autora, às fls. 233/257, sustentando, em síntese, que o contrato de financiamento do imóvel foi firmado por prazo inferior a 36 meses, razão pela qual entende inaplicável o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) nas parcelas devidas. Alega que, conforme o artigo 46 da Lei nº 10.931/04, o reajuste mensal pelo INCC só seria válido em contratos com prazo superior a 36 meses, o que, não seria o caso. A apelante insiste que seu contrato de financiamento não se enquadra nas hipóteses que permitem o reajuste mensal, e, por conseguinte, não deveria ser cobrada qualquer atualização pelo INCC, buscando, assim, a revisão da r. sentença nesse ponto.

Aduz que as cláusulas contratuais que preveem a correção monetária mensal, como o INCC, não se aplicam ao contrato de financiamento bancário, cujo prazo de pagamento é de 420 meses. Alega que o contrato de financiamento bancário e o contrato de compra e venda com a construtora são distintos, não se complementando, como erroneamente entendido pela d. juíza de primeiro grau. Expõe que o valor do imóvel já foi integralmente pago à construtora, parte com recursos próprios e parte por meio de empréstimo junto à instituição bancária, e que nada mais é devido à construtora, sendo o financiamento destinado exclusivamente ao pagamento do empréstimo bancário. Assim, defende que a correção monetária prevista para o contrato de compra e venda não se aplica ao

financiamento bancário, que deve ser tratado de forma independente.

Ademais, a apelante argumenta que a reconvenção apresentada pela ré, que resultou na condenação de R\$ 24.285,12 pela atualização do saldo devedor com base no INCC, também deve ser reformada. A autora destaca que, como as parcelas foram pagas, não existe saldo devedor sobre o qual o INCC possa incidir. A cobrança de R\$ 24.285,12 não tem respaldo contratual ou base de cálculo, o que torna essa cobrança indevida.

Por fim, requer a devolução em dobro dos valores pagos a título de correção monetária, pleiteando a revisão integral da r. sentença que acolheu a reconvenção e determinou a atualização do saldo devedor pelo INCC.

Recurso regularmente processado e preparado, às fls. 256/257 e 279/280.

Contrarrazões apresentadas às fls. 261/267.

As partes não se opuseram ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento do recurso.

O recurso comporta parcial provimento.

Inicialmente, destaco que a relação contratual entre as partes é tipicamente de consumo, o que atrai a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, especialmente no que tange à interpretação das cláusulas de forma mais favorável ao consumidor e à proibição de cláusulas que causem desvantagens excessivas (art. 6º, inciso IV, da Lei nº 8.078/90).

Conforme se denota dos autos, as partes firmaram Contrato de Compra e Venda (fls. 31/49), em 22 de dezembro de 2020, com preço total do imóvel estipulado em R\$191.000,00, a ser pago da seguinte forma: (i) entrada de R\$2.125,00; (ii) R\$48.875,00 com recursos próprios, através de 23

parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$2.125,00 cada, vencendo-se a primeira do dia 10.01.2021, e as demais nos meses subsequentes até a sua liquidação (notas promissórias); (iii) financiamento com instituição financeira no valor de R\$140.000,00 (fls. 32/33).

Outrossim, a cláusula 7 do referido contrato estipula que, até a entrega do imóvel, as parcelas serão corrigidas pelo INCC e, após, serão aplicados juros de 1% ao mês (fls. 33).

Ademais, o valor devido foi objeto de 'Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Compromisso de Pagamento' (fls. 91/93), no qual a autora reconhece e se obriga a pagar à ré a importância de R\$178.250,00, da seguinte forma: 18 parcelas de R\$2.125,00 cada (de 10/06/2021 a 10/11/2022), mais o valor do financiamento bancário de R\$140.000,00 em 30/12/2022.

Sustenta a autora que embora tenha quitado o imóvel, a ré vem obstando a entrega das chaves do imóvel, sob o argumento de existência de saldo devedor (fls. 94/98). Alega a ré que 'a autora é devedora do valor de R\$24.285,12 correspondente à atualização do saldo devedor pelo INCC' (fls. 129), e, em razão disso, postula em reconvenção, a condenação da autora ao pagamento do referido montante.

A r. sentença recorrida, por entender que o contrato firmado entre as partes estipula o pagamento em prazo superior a 36 meses (somando as parcelas do financiamento – 420 meses – fls. 84), não reconheceu o pedido autoral de declaração de inexigibilidade do referido débito, nem de restituição em dobro dos valores indevidamente cobrados e, julgou procedente o pedido reconvenicional da ré, condenando a autora ao pagamento do saldo devedor.

Respeitado o entendimento da i. magistrada *a quo*, entendo que a cláusula de correção monetária pelo índice INCC, da forma estipulada no contrato, é abusiva, nos termos do artigo 6º, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

A Lei nº 10.931/2004, em seu artigo 46, prevê que nos contratos de comercialização de imóveis, a estipulação de cláusula de reajuste é

admitida apenas nos casos em que o parcelamento seja superior a 36 meses. *In casu*, o parcelamento do contrato, considerando a modalidade do financiamento e as condições de pagamento previstas, tanto no contrato primitivo quanto no termo de confissão de dívida, não ultrapassa esse prazo, de modo que a aplicação do índice INCC de forma mensal é, de fato, excessivamente prejudicial à autora.

A revisão contratual é medida que se impõe, uma vez que a correção monetária mensal pelo INCC em contratos com prazo inferior a 36 meses viola a legislação de proteção ao consumidor e fere o princípio da função social do contrato, o qual deve equilibrar as prestações entre as partes e evitar que o consumidor seja onerado de forma desproporcional.

Contudo, considerando que a incidência dos índices de reajuste se destina a recompor o poder de compra da moeda corroída pela inflação, deve ser autorizado o reajuste anual pelo mesmo índice acordado.

Importante destacar que, na hipótese dos autos, não se pode considerar as 420 parcelas do financiamento bancário como parte do contrato de compra e venda firmado entre as partes. O financiamento realizado junto à instituição financeira é um contrato independente, que tem por objetivo viabilizar o pagamento à construtora, enquanto o contrato de compra e venda trata do pagamento do preço do imóvel. A cláusula de correção monetária estipulada no contrato de compra e venda se aplica exclusivamente às parcelas relativas à aquisição do imóvel, até a entrega da posse, e não às parcelas do financiamento. Assim, não se pode incluir as parcelas do financiamento bancário no cálculo do saldo devedor sujeito à correção pelo INCC como se ambos os contratos fossem um único vínculo. E sobre o pagamento do valor integral do imóvel não se insurgiu a ré, limitando-se, tão somente, a apontar 'em aberto' o valor de R\$ 24.285,12 correspondente à atualização do saldo devedor pelo INCC.

Com efeito, a aplicação da correção monetária deve se restringir às parcelas da compra e venda do imóvel, não abrangendo o contrato de financiamento, de modo que o contrato de compra e venda não ultrapassou os 36 meses.

Quanto ao pedido de devolução em dobro dos valores pagos a maior, o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 42, parágrafo único, prevê que o consumidor tem direito à repetição do indébito em dobro, salvo engano justificável. Neste caso, não há dúvida de que a cobrança da correção monetária mensal foi indevida, razão pela qual a autora faz jus à devolução dos valores pagos a maior.

A propósito, este é o entendimento deste E. Tribunal:

**AÇÃO REVISIONAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. "Contrato de Compromisso de Venda e Compra" . 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 parcial procedência. APELAÇÃO da demandada, que insiste na improcedência 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 parcelamento em vinte e nove (29) prestações mensais consecutivas, vencidas a partir de fevereiro de 2021 e uma (1) parcela no valor de R\$ 1 .000,00, com vencimento em janeiro de 2024. 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 . Indébito que deve ser devolvido para a autora, com a dobra. Correção monetária pelos índices adotados para cálculos judiciais a contar de cada*

desembolso. Verba honorária sucumbencial devida pela demandada aos Patronos da autora, que comporta majoração para doze por cento (12%) do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Sentença mantida . RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1013112-10.2023.8.26.0100 São Paulo, Relator.: Daise Fajardo Nogueira Jacot, Data de Julgamento: 12/03/2024, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/03/2024)*

Destarte, de rigor a reforma da r. sentença recorrida, para, além da declaração de abusividade da Cláusula 8.7:

(i) Reconhecer a abusividade da Cláusula '7' de fls. 33 (correção mensal pelo INCC) e, por consequência, declarar a inexigibilidade da cobrança específica do valor de R\$24.285,12 ('saldo residual – INCC') realizada pela ré em face da autora;

(ii) Condenar a ré à devolução em dobro dos valores indevidamente pagos pela autora a título de correção mensal pelo INCC (cláusula 7 de fls. 33), acrescidos de correção monetária calculada pela Tabela Prática do E. TJSP, a partir do pagamento indevido, e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação até 29 de agosto de 2024. A partir de 30 de agosto de 2024, a correção monetária será calculada pelo IPCA, acrescida de juros de mora conforme a diferença entre a taxa Selic e o IPCA, desde que a Selic seja superior ao IPCA.

(iii) Em relação à reconvenção, reformo a r. sentença para julgar parcialmente procedente o pedido reconvenicional, condenando a autora ao pagamento do reajuste anual pelo INCC sobre os valores financiados, sendo o montante a ser devidamente recalculado na fase de cumprimento de sentença.

Dada a reforma parcial da r. sentença, em relação à sucumbência, considerando que a ré foi vencida em maior parte na ação principal, condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios devidos à parte autora, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto à sucumbência recíproca na reconvenção, distribuo as custas processuais na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor dado à reconvenção, devidamente atualizados, devidos por ambas as partes ao patrono da parte adversa.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator