

Contrato de venda de imóvel inferior a 36 meses tem correção anual

Considerando que houve uma tentativa da construtora de burlar a lei, a 1ª Vara Cível de São Paulo determinou que a correção monetária incidente em um contrato de compra de imóvel seja anual, e não mensal. No caso julgado, o autor da ação comprou um apartamento avaliado em R\$ 2,6 milhões no fim de 2021. O pagamento das prestações teve início em outubro daquele ano e, conforme ficou acertado em negociação, deveria ter apenas 14 parcelas mensais.

Freepik



Freepik Valor de R\$ 200 foi incluído em contrato como 36ª parcela, de forma artificial

Ocorre que a empresa incluiu no negócio uma parcela de R\$ 200, com vencimento em 25 de outubro do ano que vem. Segundo o comprador, a medida foi tomada "com o único intuito de prolongar, de modo artificial, o prazo do contrato, para que ele tivesse 36 meses para pagamento, a fim de que fosse possível aplicar a correção monetária mensal".

De acordo com o autor, a revisão da correção monetária de mensal para anual resultaria em uma diferença de R\$ 62,6 mil.

Levando em conta a Lei 10.931/04 e citando jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), a juíza Fabiana Feher Recasens destacou que o prazo para pagamento das parcelas é inferior a 36 meses. "Portanto, a periodicidade da incidência da correção monetária sobre as prestações não pode ser mensal, por expressa previsão legal."

"A parcela de R\$ 200, com vencimento em 25/10/2024, portanto, deve ser declarada inexigível, porquanto inserida apenas para burlar a lei e criar a possibilidade de incidência de correção monetária mensal, o que não pode ser admitido", escreveu a magistrada na decisão.

O advogado **Rafael da Rocha Filho**, do escritório Rocha Advogados, representou o atuou da ação.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1017337-76.2023.8.26.0002

Meta Fields