


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**
**1ª VARA CÍVEL**
**AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, N 22.939, 12 ANDAR, VILA ALMEIDA, São Paulo - SP - CEP 04795-100**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1017337-76.2023.8.26.0002**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Revisão do Saldo Devedor**  
 Requerente: **Victor David Gonçalves Lorente**  
 Requerido: **Gmr Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIANA FEHER RECASENS**

**VISTOS.**

**VICTOR DAVID GONÇALVES LORENTE** ajuizaram *ação de revisão de cláusulas contratuais c/c repetição do indébito em dobro* contra **GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alegando, em síntese, que adquiriu um imóvel da requerida em 14/10/2021. Afirma que o contrato prevê o preço do imóvel no valor de R\$ 2.561.500,00. Esclarece que tal valor seria divido da seguinte forma: entrada de R\$ 611.500,00; R\$ 536.500,00 em 25/10/2021; R\$ 25.000,00 em 25/11/2021; R\$ 25.000,00 em 25/10/2021; e R\$ 25.000,00 em 25/01/2022, sem reajustes; a partir de 25/02/2022, iniciar-se-iam 10 parcelas de R\$ 25.000,00 corrigidas monetariamente; uma parcela de R\$ 1.699,800,00, com vencimento no dia 30 subsequente ao mês da emissão do "Habite-se"; **uma parcela final de R\$ 200,00, com vencimento em 25/10/2024**, com previsão de reajuste. Menciona que os reajustes ocorrem pela variação do INCC-DI/FGV. Ressalta que há previsão de correção monetária em periodicidade mensal, embora o prazo de quitação do contrato seja inferior a 36 meses. Sustenta que a revisão da correção monetária de mensal para anual, até o momento, resulta em uma diferença de R\$ 62.670,05. Salienta que a Lei nº 10.931/2004 permite que a correção monetária de comercialização de imóveis seja mensal apenas se o prazo mínimo for de 36 meses. No caso, o contato tem prazo inferior ao mínimo exigido, razão pela qual almeja a procedência

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, N 22.939, 12 ANDAR, VILA ALMEIDA, São Paulo - SP - CEP 04795-100

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

da ação para revisar o contrato em relação à correção monetária, alterando a periodicidade da correção, de mensal para anual. Pretende, ainda, seja determinado o recálculo dos valores pagos e, havendo pagamentos a maior, seja determinada sua devolução ou compensação. Requer a declaração de inexistência da parcelas de R\$ 200,00, com vencimento em R\$ 25/10/2024, bem como a devolução em dobro dos valores cobrados e pagos a maior,

Citada, a requerida apresentou contestação (fls. 129/155), suscitando preliminar de ausência de incidência do CDC. No mérito, aduz que não houve prática abusiva, nem infringência à Lei nº 10.931/2004. Assevera que o contrato deve ser cumprido. Sustenta a legalidade da correção monetária mensal. Aduz que não há possibilidade de restituição em dobro dos valores pagos. Requer a improcedência da ação.

Foi apresentada réplica (fls. 290/302).

É o breve relatório.

**DECIDO.**

Julgo antecipadamente a lide, uma vez que a matéria debatida prescinde de prova exclusivamente documental, já carreada aos autos pelas partes.

De plano, frise-se que a relação jurídico-contratual descrita na inicial é claramente uma relação de consumo. Entretanto, é irrelevante a discussão acerca da incidência ou não da legislação consumerista ao caso em análise, sobretudo porque a Lei nº 10.931/04, aplicável à espécie, não faz qualquer distinção entre consumidores e não consumidores.

Superada a tese preliminar, adentra-se no mérito da causa.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, N 22.939, 12 ANDAR, VILA ALMEIDA, São Paulo - SP - CEP 04795-100

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

A requerente almeja a revisão de cláusulas contratuais para que a correção monetária incida com periodicidade anual e não mensal sobre as parcelas do financiamento firmado junto à requerida.

Nessa linha, a autora salienta que o prazo do contrato é inferior a 36 meses e que a parcela de R\$ 200,00 inserida ao final do contrato é nula.

Marque-se que a Lei nº 10.931/04, no capítulo que trata dos contratos de financiamento imobiliário, mais precisamente no art. 46, *caput*, dispõe que, *verbis*:

*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.*

O § 1º do aludido dispositivo complementa:

*§ 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.*

Por fim, o art. 47 do mesmo diploma legal estabelece que, *verbis*:

*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.*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, N 22.939, 12 ANDAR, VILA ALMEIDA, São Paulo - SP - CEP 04795-100

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Dito isto, verifica-se que o contrato firmado entre as partes prevê a incidência de correção monetária calculada mensalmente sobre os valores das parcelas (cláusula 2.2.2 – fls. 31) e o período de vencimentos é entre 25/10/2021 e 31/12/2022 (fls. 21/23).

Verifica-se, pois, que o prazo para pagamento das parcelas é inferior a 36 meses e, portanto, a periodicidade da incidência da correção monetária sobre as prestações não pode ser mensal, por expressa previsão legal.

Nessa esteira, caminha a jurisprudência do E. TJSP, *verbis*:

PRESCRIÇÃO. Devolução de valores em decorrência de aplicação de correção monetária mensal. Revisão de cláusula contratual. Prazo decenal. Art. 205, CC. Precedentes desta Corte. Prejudicial afastada. Análise do mérito. Aplicação do art. 1.013, § 4º, do CPC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL PELO INCC. Contrato com prazo inferior a 36 meses. Periodicidade que deve ser anual. Arts. 46 da Lei 10.931/2004, e 28, § 1º, da Lei 9.069/95. Precedentes do TJSP. Nulidade da previsão contratual de reajuste mensal e condenação a devolução dos valores cobrados a maior, a ser apurado em liquidação. Reforma da sentença. Sucumbência da ré. Recurso provido (Ap. 1005815-91.2017.8.26.0348, Rel. Des. Fernanda Gomes Camacho, 5ª Câmara de Direito Privado, 29/03/2019).

A parcela de R\$ 200,00 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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, N 22.939, 12 ANDAR, VILA ALMEIDA, São Paulo - SP - CEP 04795-100

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Por derradeiro, quanto à devolução em dobro do indébito, melhor sorte não assiste ao autor, porquanto a devolução deve ser dar de forma simples, cuja quantia será apurada em fase de cumprimento de sentença.

Ante o exposto, **julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação**, extinguindo o processo, com resolução do mérito (art. 487, I, do CPC), para determinar a revisão das cláusulas do instrumento de fls. 19/65 que tratam da periodicidade mensal da aplicação da correção monetária sobre as parcelas, devendo as prestações serem recalculadas para que haja incidência anual de correção monetária.

Condeno a requerida na devolução simples da quantia indevidamente recebida, com acréscimo de correção monetária desde o desembolso de cada parcela cobrada a maior e juros de mora desde a citação.

Face à sucumbência mínima por parte do requerente, a requerida arcará, por inteiro, com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios sucumbenciais os quais arbitro em 10% sobre o proveito econômico obtido pelo autor, o que será apurado em fase de liquidação.

P.I.C.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

**FABIANA FEHER RECASENS****Juíza de Direito**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**