



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000030138

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023700-19.2021.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado/apelante BETTER LIFE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS MÉDICOS E ALIMENTÍCIOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 20 de janeiro de 2023.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1023700-19.2021.8.26.0562

Comarca: Santos

**Apelante/Apelada: Gmr Morumbi Empreendimentos
Imobiliários Ltda**

**Apelada/Apelante: Better Life Importação e Exportação de
Produtos Médicos e Alimentícios Eireli**

Juiz sentenciante: Dario Gayoso

VOTO Nº: 28413

COMPRA E VENDA. REVISÃO CONTRATUAL. Insurgência das partes em face da sentença de procedência parcial. Revisão da periodicidade da correção do saldo devedor (de mensal para anual). Sentença mantida, com sucumbência recursal das partes.

1. INCIDÊNCIA DO CDC. Alegação de não incidência, da parte da ré, não acolhida. Alegação do CDC. Irrelevância da questão, tendo em vista a não aplicação à espécie.

2. OCORRÊNCIA DE SUPRESSÃO. Não acolhimento. Atuação da empresa da autora que não lhe afastava o direito de pleitear a revisão do contrato de compra e venda do imóvel. Confusão conceitual por parte da apelante-ré.

3. PERIODICIDADE DE CORREÇÃO. Saldo devedor. Contrato que prevê a aplicação do IGPM mensal, e juros de 12% ao ano. Contrato com vigência de 31 meses. Impossibilidade de correção mensal, por ser inferior a 36 meses (arts. 46 e 47 da Lei 10.931/2004). Prazo mínimo de 36 meses que não se confundia com o prazo de entrega pela vendedora. Correção mensal nula, devendo ser substituída pela anual. Precedentes.

4. DEVOLUÇÃO DE VALORES. Recurso adesivo da autora. Não acolhimento. Contrato de compra e venda que não foi quitado. Laudo particular que não autoriza a conclusão de que a mudança na periodicidade da correção monetária implicaria um crédito superior a R\$ 100.000,00.

5. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. Não acolhimento. Pedido de revisão contratual que não afastava a obrigação da autora de pagamento do valor incontroverso (art. 330, § 3º do CPC). REsp nº 1.061.530/RS que diz respeito a contratos bancários. Afastamento de mora, nesse recurso repetitivo, que se restringiu ao caso de abusividade nos juros remuneratórios e capitalização.

RECURSOS DESPROVIDOS.

Trata-se de recurso de apelação e adesivo interpostos em face da sentença de ps. 271/273, complementada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela decisão de p. 281, que julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial, para determinar a revisão das cláusulas do contrato de ps. 19/65 que tratam da periodicidade mensal da aplicação da correção monetária sobre as parcelas, devendo as prestações serem recalculadas com a incidência de correção monetária anual, o que será feito por meio de liquidação, por simples cálculos aritméticos. Sucumbente, a ré foi condenada ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em (15%) sobre o proveito econômico obtido pela autora, o que será apurado em liquidação.

Inconformada, a ré apela a ps. 284/296 alegando, em resumo, a não aplicação do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser afastada a hipossuficiência da apelada e ser reconhecida a ocorrência de *supsessio*. Sustenta, ainda, que o contrato teria validade de 37 meses, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, razão pela qual não haveria ilegalidade na correção mensal do saldo devedor.

A autora recorre adesivamente a ps. 313/320 alegando, em síntese, que deveria ser afastada a mora; e que a cobrança de correção monetária na periodicidade mensal teria resultado em um acréscimo superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Com isso, requer o afastamento da mora e a devolução dos valores cobrados a título moratórios.

Contrarrazões foram apresentadas (ps. 313/312 e 327/332).

Autos em termos para julgamento virtual.

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

RECURSO DE APELAÇÃO

Em relação ao recurso da ré, de início, anote-se ser irrelevante para resolução da demanda qualquer discussão sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

Primeiro porque, ao contrário do alegado, sequer foi reconhecida a sua aplicabilidade na sentença. Segundo porque a determinação de mudança na forma de aplicação da correção monetária (de mensal para anual) foi pautada exclusivamente na aplicação da Lei 10.931/2004.

Em momento algum, portanto, foi reconhecida a vulnerabilidade da autora.

A alegação de *supsessio* não se sustentava, uma vez que a atuação da empresa da autora não lhe afastava o direito de pleitear a revisão do contrato de compra e venda do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse ponto, na verdade, a apelante mistura conceitos, como se a não aplicação do Código de Defesa do Consumidor (pela ausência de vulnerabilidade e pela destinação do imóvel) conduzisse à ocorrência de *supressio* – o que, na verdade, não faz o menor sentido.

Sobre a forma de correção do saldo devedor, o contrato foi claro ao prever a utilização do IGPM como índice de correção monetária mensal, cumulado com a aplicação de juros de 12% ao ano (p. 31).

Na sentença, o pedido da autora foi julgado procedente apenas para substituição da correção monetária mensal pela anual.

Tal decisão não comporta mudança, uma vez que o artigo 46, da citada Lei 10.931/2004, autoriza a correção mensal por índice setorial em contratos com prazo superior a 36 meses: "**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 artigo 47, por sua vez, estabelece que: "**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.**"

No caso, o contrato tem prazo de apenas 31 meses (entre 30/05/2020 até 31/12/2022 – ps. 22/23).

Ao contrário do alegado, o prazo em questão (mínimo de 36 meses) é para fins de financiamento do imóvel, não se confundindo com o prazo de entrega assumido pela vendedora.

Como constou na sentença:

"A alegação da ré de que o contrato seria de 37 meses em razão do prazo de tolerância de 180 dias para entrega do empreendimento não altera a procedência do pedido de revisão das cláusulas contratuais, pois o aludido prazo de tolerância não tem relação com o prazo para pagamento das parcelas pelo autor, mas, sim, com a entrega do imóvel pela vendedora, cabendo destacar que ainda que a empresa ré entregue o imóvel com tolerância de 180 dias após a data prevista, o autor deverá quitar as parcelas nas datas ajustadas."

Correta, portanto, a determinação de substituição da correção mensal pela anual, pelos índices



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratuais. Nesse sentido:

*“Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega da unidade. Caracterização. Previsão de fluência do prazo de conclusão das obras a partir da celebração do contrato de financiamento, com modificação do termo previsto originalmente no contrato. Nulidade (Tema 996 do STJ). **Correção monetária do saldo do preço. Previsão de atualização mensalmente. Inadmissibilidade. Contrato com prazo inferior a 36 meses. Violação do art. 46 da Lei 10.931/04. Norma que se aplica genericamente aos contratos de comercialização de imóveis e não apenas nos contratos de financiamento bancário. Prazo que deve ser computado no compromisso de compra e venda celebrado pelas partes, pois havia previsão de incidência da correção nas parcelas do preço, antes mesmo da celebração do contrato de financiamento. Recurso improvido.**” (TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1124505-47.2017.8.26.0100, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 25/06/2020 – sem destaque no original).*

*“APELAÇÃO – Ação de Declaração de Nulidade de Cláusula Contratual c.c Restituição de Valores – **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel - Pretensão de afastar a cobrança de correção monetária incidentes sobre as prestações do negócio em razão da violação do art. 46 da Lei nº 10.931/2004 - Sentença de improcedência – Inconformismo dos autores, postulando a anulação da cláusula contratual que impõe correção monetária mensal deve ser anulada, uma vez que se trata de atualização aplicada em contrato de prazo inferior a 36 (trinta e seis) meses – Cabimento - Caso em que restou comprovada existência de abusividade contratual consubstanciada na ampliação deliberada do prazo contratual para permitir o reajustamento mensal das prestações do negócio, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/2004 - Última prestação que foi estipulada com vencimento em data bem posterior (e isolada) à entrega do empreendimento, exatamente após o decurso de 36 (trinta e seis) meses após a celebração da avença, o que demonstra a nítido propósito da empresa ré em alongar a duração do interregno contratual para o enquadramento legal necessário para a aplicação do reajustamento mensal das prestações – Cláusulas contratuais que estipulam a correção monetária das prestações anuladas – Restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, uma vez demonstrada a má-fé da empresa ré - Recurso provido.**” (TJSP, 9ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1116824-60.2016.8.26.0100, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 05/12/2019 – sem destaque no original).*

RECURSO ADESIVO

Em relação ao recurso adesivo, anote-se não ser cabível o pedido de devolução de valores, uma vez que o contrato de compra e venda sequer foi quitado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O laudo particular de ps. 134/140, por sua vez, não autorizava a conclusão de que a simples mudança na periodicidade da correção monetária implicaria um crédito superior a R\$ 100.000,00 (cem mil) reais à autora.

Esse laudo em questão faz menção (genérica) a anatocismo - que, na verdade, diz respeito à forma de incidência de juros sobre juros. Ou seja, não se confundia com a aplicação da correção monetária (mensal ou anual).

No mais, a simples alteração da periodicidade da correção monetária não autorizava a suspensão da mora.

Primeiro porque, mesmo com o pedido de revisão contratual, isso não afastava a obrigação da autora de pagamento do valor incontroverso, conforme artigo 330, § 3º do Código de Processo Civil: "*Na hipótese do § 2º [ações que tenham por objeto a revisão de obrigação decorrente de financiamento], o valor incontroverso deverá continuar a ser pago no tempo e modo contratados.*"

Em segundo lugar, o precedente citado (REsp 1.061.530/RS) diz respeito a contrários bancários, e não contratos de compra e venda de imóvel.

Além disso, mesmo que fosse aplicável por analogia a outros contratos, observa-se que a tese fixada no referido recurso diz respeito à descaracterização da mora por abusividade nos juros remuneratórios e sua capitalização: "**ORIENTAÇÃO 2 - CONFIGURAÇÃO DA MORA** a) *O reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora; b) Não descaracteriza a mora o ajuizamento isolado de ação revisional, nem mesmo quando o reconhecimento de abusividade incidir sobre os encargos inerentes ao período de inadimplência contratual.*"

No caso, não houve modificação dos juros aplicados no contrato, mas apenas e tão somente modificação da periodicidade da correção monetária.

Com isso, correto o entendimento do magistrado de origem ao decidir que: "*o pedido de descaracterização da mora é improcedente, tendo em vista que eventuais parcelas em atraso devem ser consideradas; e, a incidência da correção monetária equivocadamente aplicada pela ré de forma mensal não autoriza o inadimplemento pelo requerente inadimplemento pelo requerente*" (p. 273).

Diante do exposto, **nega-se provimento** aos recursos.

Em razão da inexistência de vencedor na instância recursal, descabida a majoração dos honorários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

advocatícios. Face da sucumbência recursal das partes, ainda, arcarão os recorrentes com as respectivas custas de preparo dos recursos apresentados.

CARLOS ALBERTO DE SALLES
Relator