

Da impossibilidade de cobrança de correção monetária mensal em contrato de venda e compra com prazo inferior a 36 meses

É uma prática comum no mercado imobiliário a aplicação de correção monetária mensal mesmo quando o prazo para pagamento é inferior a trinta e seis meses. Em resposta do questionamento de tal prática é comum escutar do corretor de imóvel que a correção monetária é apenas uma correção da moeda no decorrer do tempo entre a celebração do contrato e do efetivo pagamento.

No entanto, tal informação apenas pode ser acolhida quando entre a celebração do contrato de venda e compra entre as partes e o pagamento há um prazo maior que trinta e seis meses. Ademais, há legislação específica que proíbe a “prática de mercado”, além da própria lei consumerista que a complementa.

No Código de Defesa do Consumidor, o artigo 39, V estabelece que: “é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva”. Em complemento, o artigo 51, IV estabelece que: “são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”.

Mas, se não bastasse as nulidades das cláusulas contratuais de acordo com o Código de Defesa do Consumidor, destacam-se os artigos 46, § 1º e 47 da Lei 10.931/2004 (que tem regramento específico ao caso concreto sobre a nulidade de cláusulas contratuais):

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Art. 46. **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.**

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o caput serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o caput.

Art. 47. 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.

Um exemplo 1: se João celebra contrato de venda e compra em 01/01/2022 com a Construtora ENGANEISHOW e efetua o pagamento total em 15/03/2022, não pode a Construtora ENGANEISHOW cobrá-lo do valor correspondente a correção monetária mensal do período estabelecido entre a celebração do contrato e a quitação.

Muitas vendedoras se utilizam de uma parcela mínima ou irrisória estabelecida exatamente com vencimento após 36 meses para tentar burlar o quanto contido no artigo 46 e 47 da lei 10.931/2004. Porém, a prática é nula e caracteriza cobrança indevida, a qual deve ser devolvida em dobro de acordo com o 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, de acordo com o artigo 46 e 47 da Lei nº 10.931/2004 deve ser declarada nula a cláusula que estabelece a cobrança de correção monetária em contrato de venda e compra quando prazo para pagamento é inferior a trinta e seis meses. Nestes termos, é uniforme a jurisprudência da 1ª Seção de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (1ª Câmara à 10ª Câmara de Direito Privado – Câmaras específicas em julgamento de matérias de Direito Imobiliário):

1ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

Compromisso de compra e venda. Cobrança. Demora pela obtenção do financiamento imputável aos compradores, que não se desincumbiram de apresentar a tempo a documentação para tanto necessária. Configurada mora dos adquirentes, vislumbra-se escorreita a cobrança de multa e de juros moratórios. De igual maneira, incidentes os juros compensatórios contratualmente previstos, calculados pela Tabela Price, cuja adoção não configura por si só anatocismo. Débitos condominiais cujo repasse é legítimo, ainda que anteriores à imissão, porque

postergada por culpa dos compradores. **Correção monetária, contudo, realmente indevida. Contrato de pequena duração, com prazo inferior àquele em autorizada incidência com periodicidade mensal, nos termos do art. 46, da Lei 10.931. Irrelevância ao deslinde de previsão de parcela final, de valor ínfimo, isoladamente aprazada para cerca de três anos após. Contrato quitado no período de seis meses. Devolução que se impõe.** Sentença revista em parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1112591-49.2018.8.26.0100; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2020; Data de Registro: 17/07/2020).

2ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA COM PERIODICIDADE MENSAL. Descabimento. É vedado o reajuste mensal das parcelas do preço do imóvel em contratos com prazo inferior a 36 meses. Ademais, são nulas de pleno direito quaisquer previsões destinadas a burlar o requisito necessário à validade da correção monetária com periodicidade mensal. Inteligência dos arts. 46 e 47 da Lei 10.931/2004.Caso concreto em que restou evidenciado o ardid na ampliação proposital do prazo contratual para permitir o reajustamento mensal das parcelas do preço ajustado. Última parcela com valor ínfimo e data de vencimento sete meses após o vencimento da penúltima parcela. Má-fé caracterizada. Restituição em dobro dos valores pagos a maior devida, considerando-se a incidência de correção monetária anual. Precedentes desta E. Corte. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Fixação de honorários recursais, segundo disposições do art. 85, § 11, CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003109-31.2019.8.26.0554; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2020; Data de Registro: 10/03/2020).

3ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA C.C. RESTITUIÇÃO E INDENIZAÇÃO. 1.- Mora contratual. Atraso

na entrega do imóvel configurado. Existência de caso fortuito ou força maior. Não acolhimento. Precedentes. Prazo final expressamente ajustado na avença. Estipulação, no mais, de cláusula que autorizava a entrega do bem 20 meses após a assinatura do empréstimo perante a instituição financeira. Disposições contraditórias, autorizando-se a adoção do prazo mais benéfico ao consumidor (art. 47, CDC). Precedente: Apelação nº 4000337-64.2013.8.26.0292, de minha Relatoria. 2.- Cobrança em excesso. **Aplicação da correção monetária em periodicidade inferior a 01 (um) ano. Impossibilidade, na espécie. Exigência de prazo contratual mínimo de 36 (trinta e seis) meses. Incidência do disposto no art. 46 da Lei 10.931/04. Realização do contrato e pagamento do saldo devedor em período inferior ao acima estabelecido. Precedente: Apelação nº 0019636-24.2009.8.26.0361, de minha Relatoria. Devolução em duplicidade dos valores. Manutenção. Cobrança contra legem.** Inadmissível boa-fé. Impossibilidade, ainda, de reajuste do saldo histórico no período de mora. Invalidez da cobrança relacionada à taxa de evolução da obra. Legitimidade da ré para a devolução necessária. Cobrança resultante do parcial descumprimento do contrato. Mora, por sua, atribuída exclusivamente à vendedora. Reajuste indevido das parcelas. 3.- Cobrança de multa. Afastamento das penalidades contratuais não ajustadas para a hipótese de mora da ré. Impossibilidade de exigência dos valores. Ausência de previsão contratual. Incidência do disposto no art. 411 do Código Civil. Precedentes: STJ, REsp 1.355.554/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti e Apelação nº 4023025-69.2013.8.26.0114, de minha Relatoria. 4.- Litigância de má-fé. Oposição de embargos de declaração. Intuito protelatório não identificado. Insurgência relacionada ao valor do imóvel utilizado para aferição da multa. Penalidade afastada. SENTENÇA EM PARTE REFORMADA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000845-95.2014.8.26.0625; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2014; Data de Registro: 14/11/2014).

4ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega. Previsão de entrega do imóvel somente meses após a obtenção de financiamento. Cláusula abusiva. Nulidade reconhecida. Previsão contratual de tolerância de 180 dias para o término das obras. Disposição válida. Verificada a mora na entrega do imóvel. Multa

moratória. Disposição que deve ser aplicada também à vendedora, por força das disposições do CDC. **Correção monetária aplicada mensalmente. Vendedor que estipulou parcela ínfima do preço para momento muito posterior ao termo de sua obrigação e, não obstante, exige a sua quitação para a entrega das chaves. Disposição que teve por escopo único permitir a incidência mensal da correção monetária (art. 46, L. 10.931/04). Abusividade manifesta no caso.** Devolução simples do excesso. Pedido de restituição de valores despendidos com taxa de assessoria técnico-imobiliária e corretagem. Prescrição reconhecida. Incidência do prazo prescricional de três anos previsto no art. 206, § 3º, IV, CC. Precedentes. Danos morais. Não configuração. Mero dissabor inerente ao inadimplemento contratual. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1000900-69.2014.8.26.0100; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2014; Data de Registro: 04/12/2014).

5ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

APELAÇÕES CÍVEIS. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de revisão contratual com restituição de valores. Parcial procedência. RECURSO DA PROMITENTE VENDEDORA Atraso na formalização do financiamento. Alegada culpa exclusiva dos compradores. Não configuração. Vendedora que causou a demora na obtenção do financiamento imobiliário ao prestar informações equivocadas, não quitar dívidas pendentes sobre o imóvel e não fornecer a posição consolidada da dívida em tempo razoável para a concretização do empréstimo. Multas e encargos sobre o saldo devedor escorreamente afastados. Nulidade contratual. Configuração. **Ré que estipulou no contrato o pagamento de uma parcela em valor ínfimo (R\$ 100,00), sem qualquer embasamento, com vencimento no 36º mês após o vencimento da parcela a ser financiada (R\$ 341.900,00), evidenciando o intuito de enquadrar-se na hipótese do Art. 46 da Lei nº 10.931/04 e, com isso, permitir a incidência de correção com periodicidade mensal. Objetivo claro de fraudar a lei imperativa. Subsunção do caso ao preceptivo do Art. 166, inciso VI, do Código Civil e do Art. 47 da Lei nº 10.931/04. Abusividade contratual bem reconhecida.** Exigibilidade do pagamento pro soluto. Descabimento. Determinado o recálculo do contrato, sem a periodicidade mensal, a ser realizado na fase de execução,

inviável aferir, neste momento processual, qual o saldo devedor. Tutela antecipada para entrega das chaves. Possibilidade. Peculiaridades do caso que permite seja afastada a cláusula que condiciona a imissão na posse ao pagamento integral do preço. Adimplemento substancial do contrato. Promitente vendedora que indicou um saldo remanescente de apenas R\$ 4.861,20, que corresponde a 1,42% do valor do contrato e, depois do recálculo determinado nestes autos e da devida compensação, poderá sequer existir. Boa-fé e proporcionalidade a ser observada. Débitos condominiais e de IPTU da unidade adquirida. Responsabilidade do promitente comprador em decorrência de cláusula contratual expressa e clara. Descabimento. Possibilidade de cobrança do adquirente apenas após a imissão na posse. Precedentes. RECURSO DOS COMPRADORES Tabela Price. Legalidade de sua adoção como critério de amortização da dívida. Inexistência de abusividade ou de onerosidade excessiva. Precedentes do STJ. Pacta sunt servanda. Saldo devedor. Pretensão de que seja declarado devido o valor constante do contrato, que seria quitado em 15/10/2020. Impossibilidade. Recálculo necessário. Correção monetária que é devida, pois se trata de mera atualização do valor da moeda. Malgrado tenha sido reconhecida a abusividade da periodicidade mensal, a periodicidade anual é possível, pelo índice IGP- M, previsto no contrato. Valor a ser aferido em liquidação de sentença. Restituição em dobro dos valores indevidamente pagos. Cabimento. Má-fé da promitente vendedora ao fraudar lei imperativa, para enquadrar-se na hipótese do Art. 46 da Lei nº 10.931/04 e, com isso, cobrar correção monetária mensal. Conduta maliciosa que está longe de configurar engano justificável. Aplicabilidade do Art. 42, parágrafo único do Código Consumerista. Recurso dos autores PARCIALMENTE PROVIDO para condenar a ré a restituir em dobro os valores cobrados indevidamente e recurso da ré DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1059378-63.2020.8.26.0002; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 08/09/2021).

6ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Atraso na entrega da obra. Inadimplemento caracterizado. Danos materiais que afastam a aplicação da cláusula penal. Danos morais. Descabimento. Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual. **Contrato de**

prazo inferior a 36 meses. Reajuste com periodicidade anual. Inteligência do art. 46 da Lei 10.931/04. Não quis a Lei afastar propriamente o reajustamento das prestações, mas, tão somente, impedir o acréscimo da atualização correspondente ao seu valor antes de decorrido o lapso de doze meses. Mora da ré que afasta incidência da correção pelo índice INCC. Recurso dos autores parcialmente provido e desprovido o recurso da ré (TJSP; Apelação Cível 0050554-05.2011.8.26.0114; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2013; Data de Registro: 27/08/2013).

7ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Propriedade imóvel. Data prevista para entrega da unidade. Detalhe relevante do negócio jurídico. Disponibilidade tardia do bem (aproximadamente 10 meses). Ilicitude objetiva. Inadimplemento relativo caracterizado. Cláusula de tolerância. Ausência de ilicitude (Súmula 164 do TJ-SP e Tema 01 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000). Abusividade da cláusula que estabelece duplicidade de prazos para a conclusão da obra (art. 51, IV, do CDC). Mora da promitente-vendedora caracterizada. Sentença reformada. MULTA CONTRATUAL. Tese de aplicabilidade da multa moratória em prol do consumidor. Simetria viável. Orientação do C. STJ firmada nos REsps ns. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, julgados sob o rito do art. 1.036 do CPC. Sentença reformada. ITBI. REGISTRO. Cobrança perpetrada com base em expressa disposição contratual. Admissibilidade. Despesas com a transferência da propriedade imóvel compromissada que competem ao consumidor. Ausência de abusividade. Encargo que é inerente à aquisição. Aplicabilidade do art. 490 do CC. Indigitada isenção concedida pela Municipalidade não comprovada (art. 376 do CPC). Sentença mantida. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Programa Minha Casa, Minha Vida. Validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar tal verba, desde que conferido destaque para o respectivo valor e que o promitente-comprador não integrasse a denominada "faixa 1" do programa habitacional. Orientação do C. STJ firmada no REsp n. 1.601.149/RS, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC. Situação concreta na qual não foi conferido destaque para a referida obrigação. Abusividade. Repetição simples do valor indevidamente pago. Sentença mantida. TAXA SATI. Abusividade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar tal verba. Orientação do C. STJ

firmada no REsp n. 1.599.511/SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC. Repetição simples do valor indevidamente pago. Sentença mantida. **CORREÇÃO MONETÁRIA. Contrato com prazo de duração inferior a 36 meses. Circunstância que inviabiliza a incidência de correção monetária com periodicidade mensal (art. 46 da Lei n. 10.931/2004). Aplicação do INCC limitada aos contratos com prazo igual ou superior a um ano (art. 2º da Lei n. 10.192/2001). Promitente-comprador que adimplira o preço do imóvel negociado em pouco mais de cinco meses.** Repetição simples do valor pago a maior em decorrência da indevida correção monetária. Sentença reformada. Recurso do autor parcialmente provido. Recurso da ré desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1007974-54.2014.8.26.0625; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2019; Data de Registro: 09/09/2019).

8ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

Apelação. Ação de repetição de indébito cc indenização. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. **Aplicação da correção monetária em periodicidade inferior a 01 (um) ano. Impossibilidade, na espécie. Prazo contratual mínimo de 36 (trinta e seis) meses. Incidência do disposto no art. 46 da Lei 10.931/04. Assinatura do contrato e pagamento do saldo devedor em período inferior ao acima estabelecido.** Valor pago a mais que será apurado em liquidação de sentença. Honorários sucumbenciais recursais inaplicáveis (Enunciado administrativo n. 7 do STJ). Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 4019997-93.2013.8.26.0114; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2018; Data de Registro: 16/03/2018).

9ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

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; Apelação Cível 1116824-60.2016.8.26.0100; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2019; Data de Registro: 05/12/2019).

10ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo

APELAÇÕES CÍVEIS. Ação de reparação de danos cumulada com repetição de indébito. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das Partes. Não Acolhimento. Prazo de entrega do Imóvel. Inteligência da Súmula nº 164 TJ/SP, in verbis: "É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível". Diversas previsões de datas para entrega do Imóvel (nos termos estipulado no Contrato) são nulas, pois equivaleria, na prática, à inexistência de prazo previamente definido, circunstância que revela prática abusiva. Aplicação do artigo 39, inciso XII, do Código de Defesa do Consumidor. Atraso na entrega do Imóvel configurado. Lucros cessantes devidos. Impossibilidade de fruição do Imóvel que acarretou prejuízos materiais. Inteligência da Súmula nº 162 TJ/SP. Ressarcimento que deve corresponder à quantia correspondente a locação do Imóvel. Valor arbitrado em 0,5% (meio por cento) ao mês do valor atualizado do Contrato, que seria o equivalente ao valor da locação do bem. **Atualização do saldo devedor. Correção de valores pelo INCC. Na hipótese,**

a autora quitou o preço antes do decurso de um ano da assinatura do Contrato. É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano (artigo 2º, § 1º, da Lei Federal nº 10.192/2001). Pretensão de restituição em dobro do montante indevidamente cobrado. Descabimento. A devolução duplicada de indébito pressupõe conduta dolosa ou de má-fé do credor, o que não restou demonstrado na espécie. Sentença mantida. Ratificação, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. RECURSOS NÃO PROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1004794-59.2016.8.26.0625; Relator (a): Penna Machado; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/01/2019; Data de Registro: 07/01/2019).

Ademais, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça tratou no dia 21.10.2020 sobre o tema da repetição em dobro prevista no art. 42 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), por maioria de votos, a Corte decidiu que a restituição em dobro do indébito independe da natureza do elemento volitivo do fornecedor que cobrou o valor indevido, revelando-se cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva. (Processos: EAREsp 676.608).

Referente ao caso concreto ora em debate, é a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Compromisso de compra e venda. Correção monetária incidente sobre o saldo devedor. Repetição de indébito julgada improcedente. Contrato celebrado para quitação do débito em período inferior a trinta e seis meses. **Impossibilidade de correção monetária sobre o saldo devido até a quitação. Inteligência do art. 46 da Lei 10.931/2004. Cláusula prevendo uma última parcela no valor de R\$ 1.000,00 apenas para dar a aparência de regularidade ao contrato para permitir a incidência da correção monetária do saldo que se demonstra abusiva (art. 51, IV, CDC) e, portanto, nula. Repetição que deve ser realizada pelo dobro. Art. 42, parágrafo único, CDC. Contrato quitado em onze meses.** A demora na entrega da documentação pela ré para que os autores pudessem contratar o financiamento bancário. Correção monetária sobre esse período indevida. Restituição determinada. Sentença reformada. Ação procedente. Apelo provido. (TJSP; ApelaçãoCível 1004699-43.2019.8.26.0554; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª Vara

Cível; Data do Julgamento: 26/05/2020; Data de Registro: 26/05/2020).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CORREÇÃO MONETÁRIA - Discussão relativa à periodicidade da correção monetária incidente nas prestações ajustadas no compromisso de compra e venda - Contrato celebrado em 30/11/2014, com previsão de 25 prestações reajustáveis mensalmente, além da parcela de financiamento junto à CEF e de uma única parcela no valor de R\$ 200,00, esta com vencimento em 30/11/2017 - **Pretensão da autora de nulidade do reajuste mensal das prestações, ao argumento de afronta ao art. 46 da Lei nº 10.931/04, que permite a incidência de correção monetária mensal apenas nos contratos com prazo mínimo de 36 meses - Acolhimento da pretensão inicial - Rés que estipularam no contrato o pagamento de uma parcela em valor ínfimo, sem qualquer embasamento, com vencimento no 36º mês da data da assinatura do contrato, evidenciando o intuito de enquadrarem-se na hipótese do art. 46 da Lei nº 10.931/04 e, com isso, permitir a incidência de correção monetária mensal - Conduta maliciosa das rés que está longe de configurar engano justificável, o que enseja a restituição em dobro do valor pago em excesso pela autora** - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000174-50.2017.8.26.0663; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2018; Data de Registro: 29/08/2018).

Portanto, é nula de pleno direito a cláusula contratual que estabeleça cobrança de correção monetária mensal em contrato de venda e compra com prazo inferior a 36 meses (conforme artigo 46 e 47 da Lei 10.931/04), sendo que tal conduta enseja a devolução em dobro dos valores cobrados, de acordo com o artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor.

AUTOR: MARCELO MAMMANA MADUREIRA – ADVOGADO – POS-GRADUADO EM DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR PELA ESCOLA PAULISTA DE DIREITO E MASTER OF LAW (L.L.M.) EM DIREITO DE NEGÓCIOS PELAS FACULDADES METROPOLITANAS UNIDAS