



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP
04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1078681-92.2022.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Reajuste de Prestações**
 Requerente: **Diego Brito Queiroga e outro**
 Requerido: **RB Comercial Properties 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marina San Juan Melo**

Vistos.

Diego Brito Queiroga e Bruno Alva promoveram a presente *ação revisional c/c consignação em pagamento e repetição do indébito* em face de **RB Comercial Properties 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Relatam, em breve síntese, que adquiriram imóvel da ré no empreendimento denominado "Brook By You INC", em 12/12/2020, por R\$1.152.255,00, mediante pagamento de diversas parcelas, com início em 12.12.2020 e com previsão de término em 30.06.2023, com prazo de pagamento inferior a 36 meses. Ressaltam que a ré estipulou, fraudulentamente, o pagamento de uma única parcela, de valor ínfimo de R\$500,00 com vencimento para 25.01.2024, com intuito de estender a obrigação de pagamento para 36 meses, para enquadrar o contrato em comento nos moldes do art.46 e 47 da Lei 10.931/04, aplicando, assim, correção monetária em periodicidade mensal em detrimento da anual. Ocorre que a diferença entre a correção monetária mensal e anual, sobre as parcelas vencidas e vincendas, corresponde ao montante de R\$80.635,40. Como tutela de urgência, pugnam pelo depósito judicial do saldo devedor. Ao final, pugnam pela revisão contratual de clausula II parágrafo 1º, no que diz a periodicidade da correção monetária, alterando de mensal para anual a correção sobre as parcelas vencidas e vincendas, determinando o recalcule dos valores pagos. Em havendo pagamento a maior, que sejam devolvidos em dobro ou compensados, que seja declarada a inexistência da parcela de R\$500,00 com vencimento para 25.01.24 e que a tutela seja confirmada.

Às fls.80/81 a tutela foi indeferida.

Citada (fls.86), a requerida deixou transcorrer *in albis* o prazo para contestação, conforme certidão de fls.89.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP
04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Julgo antecipadamente o feito, nos termos do artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil, uma vez que ocorrida a revelia da parte ré.

Deixando a requerida de ofertar contestação no prazo legal, em que pese devidamente citada e intimada, conforme se verifica à certidão de fls.89, há que se ter como confessados os fatos narrados na inicial, presumindo-se verdadeiros, prestigiados, ademais, pela prova documental acostada aos autos, nos termos do art. 344 do Código de Processo Civil, impondo-se, de maneira inquestionável, a procedência da demanda.

A parte autora insurge-se contra a aplicação de correção monetária mensal.

É certo que o art.46 da Lei 10.931/04 admite que, nos contratos de comercialização de imóveis, com prazo mínimo de 36 meses, seja estipulada cláusula de reajuste com periodicidade mensal.

Pois bem, ao que se extrai do contrato, em especial da respectiva forma de quitação (fls.26/28), em verdade trata-se de contrato de duração de 30 meses.

Outrossim, nítido que a ré pretendeu burlar os requisitos necessários para a validade de aplicação da correção monetária com periodicidade mensal, estipulando uma parcela final (vencimento para 25.01.24), de valor ínfimo (R\$500,00), isoladamente aprazada para 7 meses após a penúltima parcela (30.06.23), sem qualquer justificativa plausível, com intuito de obter o enquadramento no art.46 da Lei 10.931/04.

Neste cenário, de rigor reconhecer a procedência da presente ação.

Nesse sentido já se decidiu:

CONTRATO – Compromisso de compra e venda de imóvel com prazo inferior a trinta e seis meses – Última parcela prevista no contrato que, além de ser em valor ínfimo, venceu onze meses após o vencimento da parcela a ser financiada – Nítido intuito de estender artificialmente o período do contrato para possibilitar a aplicação da atualização mensal, burlando a regra prevista no art. 46 da Lei nº 10.931/04 – Devolução dos valores pagos a título de correção monetária com periodicidade mensal devida – Sentença mantida – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1098487-81.2020.8.26.0100; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/01/2022; Data de Registro: 18/01/2022)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

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

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 escorreitamente 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)

É o que basta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

**AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP
04795-100**

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

Isto posto, julgo PROCEDENTE o pedido, o que faço para: I) DETERMINAR a revisão de cláusula contratual (cláusula II, parágrafo 1º), consistindo na alteração da periodicidade da correção monetária de mensal para anual; II) DETERMINAR, por consequência, o recálculo das parcelas vencidas e vincendas, para aplicação da correção anual; III) DECLARAR a nulidade da parcela final, com vencimento previsto para 25.01.24 no valor de R\$500,00; IV) DETERMINAR a devolução, em dobro, dos valores pagos a maior, nos termos do art.42 do CDC, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação e de correção monetária a partir da data do desembolso. Em consequência, julgo extinto o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Em razão da sucumbência, arcará a parte requerida com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios dos patronos da parte adversa, que fixo em 10% do valor da condenação.

Com o trânsito em julgado, certifique-se se houve o integral recolhimento das taxas judiciárias. Não havendo custas a serem recolhidas, arquivem-se os autos, sendo que eventual início da fase de cumprimento de sentença deverá obedecer ao disposto no art. 917 das NSCGJ, devendo a parte interessada observar que o cumprimento de sentença junto ao sistema informatizado deverá ser cadastrado como incidente processual dependente e tramitará em apenso aos autos do processo principal, posto que essa categoria de petição faz parte do conceito de "processos dependentes". Havendo custas remanescentes a serem recolhidas, intime-se a parte responsável para o devido recolhimento, nos termos do artigo 1.098, § 1º das NSCGJ.

Publique-se. Intime-se.

São Paulo, 15 de junho de 2023.

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