

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



LEI Nº 10.931/2004

PARCELA DE PERIODICIDADE





*** LEI Nº 10.931/2004 - REAJUSTE DA 37ª PARCELA**

*** A CLÁUSULA DE REAJUSTES DAS PARCELAS NOS
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS**

A ORDEM ECONÔMICA E O SETOR IMOBILIÁRIO

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na **livre iniciativa**, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da **justiça social**, observados os seguintes princípios:

... *omissis* ...

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

... *omissis* ...

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

... *omissis* ...

Parágrafo único. **É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica**, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei. [\(Vide Lei nº 13.874, de 2019\)](#)



PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS APLICÁVEIS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

- Livre iniciativa
- Valorização do trabalho humano
- Justiça social e existência digna



POR QUE ISSO IMPORTA PARA O SETOR?

- A **proteção do consumidor** qualifica a livre iniciativa
- Reduz riscos** jurídicos e reputacionais
- Fortalece** a confiança do mercado
- Garante segurança** nas relações de longo prazo



MENSAGEM PARA O SETOR



LEI Nº 10.931 de 02.08.2004

*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.*

... omissis ...

*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.*



CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

*Art. 6º: Direitos básicos do consumidor, incluindo a **informação clara e adequada** sobre os produtos e serviços.*

Art. 39, V: Venda casada e outras práticas abusivas.

*Art. 51: Nulidade de cláusulas abusivas que **coloquem o consumidor em desvantagem exagerada.***



CORREÇÃO MONETÁRIA E QUAL SUA FINALIDADE?

- * A correção monetária é a atualização do valor da moeda para compensar a perda do poder aquisitivo causada pela inflação.
- * É utilizada para manter o valor real do saldo devedor e das parcelas ao longo do tempo.
- * A **finalidade** da correção monetária é **preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato**, garantindo que o credor não seja prejudicado pela inflação.



A PROBLEMÁTICA DO REAJUSTE DA 37ª PARCELA

* **Cenário Comum:** comercialização de imóveis com financiamento de curto prazo (inferior a 36 meses), e a inclusão de cláusula de correção monetária mensal, muitas vezes disfarçada ou camuflada em outras taxas.

* **O “truque” da 37ª parcela:** Para tentar burlar a lei, algumas empresas inserem uma parcela final de valor irrisório (ex: R\$ 250,00) com vencimento após 36 meses, apenas para justificar a correção mensal durante todo o período do contrato.



EXEMPLO I



Argumentos da Construtora:

- Contrato com prazo total de 37 meses
- Cumprimento formal do requisito da Lei 10.931/04
- Liberdade contratual e aceitação pelo consumidor

Argumentos do Consumidor:

- Artifício para burlar a lei (prazo efetivo de 13 meses)
- Onerosidade excessiva pela correção mensal
- Má-fé da construtora ao inserir parcela irrisória

Legenda d imagem



EXEMPLO II

Tipo Parcela	Nº Parcelas	Valor Parcela	Total	Data Vencimento
ATO	1	150.000,00	150.000,00	16/07/2016
MENSAL30	1	4.000,00	4.000,00	15/08/2016
MENSAL60	1	4.000,00	4.000,00	01/09/2016
MENSAL90	1	4.000,00	4.000,00	01/10/2016
MENSAL	12	4.000,00	48.000,00	01/11/2016
UNICA	1	25.000,00	25.000,00	01/10/2017
ANUAL	1	25.000,00	25.000,00	01/08/2017
REPASSE	1	460.673,70	460.673,70	01/12/2017
ANUAL	1	300,00	300,00	01/08/2019
Total:			720.973,70	

Legenda d imagem



“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).



“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. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PERIODICIDADE MENSAL. PRAZO CONTRATUAL INFERIOR A 36 MESES. **PRESCRIÇÃO.** Prazo decenal. Precedentes desta E. Corte. Prescrição trienal afastada. NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE REAJUSTE. É vedado o reajuste mensal das parcelas do preço do imóvel em contratos com prazo inferior a 36 meses. Inteligência do art. 46 da Lei 10.931/2004. Última parcela vencida no 30º mês de vigência do contrato. Má-fé caracterizada. **REPETIÇÃO DO INDÉBITO.** Restituição em dobro dos valores pagos a maior, considerando-se a incidência de correção monetária anual. Inteligência do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Verbas sucumbenciais impostas exclusivamente à ré. RECURSO PROVIDO.” (TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1020163-38.2024.8.26.0100, Rel. Des. Rosangela Telles, j. 30/10/2024 sem destaque no original).



Responsabilidade civil. Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. repetição de indébito e indenização por danos morais. **Descontos indevidos no benefício previdenciário do autor. Sentença de parcial procedência. Repetição dobrada (art. 42, par. único, do CDC e STJ, EAREsp 600.663/RS).** Dano moral “in re ipsa” caracterizado. Associação requerida envolvida em inúmeras demandas idênticas, denotando um modus operandi irregular ou, ao menos, a significativa desorganização de seus procedimentos associativos. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Precedentes. Redistribuição dos ônus sucumbenciais. Sentença reformada, em parte. Recurso provido. **(TJ/SP - Apelação Cível: 1027935-76.2023.8.26.0071** Bauru, Relator: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento: 20/5/24, 1ª câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/5/24)



CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. SERVIÇOS BANCÁRIOS. COBRANÇA INDEVIDA. CULPA DA CONCESSIONÁRIA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC. PRESSUPOSTO. MÁ-FÉ. PRESCINDIBILIDADE. (...) Consoante o art. 42, parágrafo único, do CDC, na relação de consumo, o pagamento de cobrança indevida, a restituição do indébito dar-se-á em dobro, salvo se o fornecedor provar, no caso concreto, o engano justificável. A norma analisada não exige culpa, dolo ou má-fé do fornecedor quando este cobra - e recebe - valor indevido do consumidor. Ao fornecedor, a imputação que se lhe faz a lei é objetiva, independentemente de culpa ou dolo. DEFINIÇÃO PELA DA CORTE ESPECIAL DO STJ 3. A Corte Especial do STJ definiu a questão, em data posterior à prolação do acórdão embargado, no julgamento dos EAREsp 600.663/RS (rel. ministra Maria Thereza de Assis Moura, rel. para acórdão ministro Herman Benjamin, Corte Especial, DJe de 30/3/21.). Assentou a tese: “A repetição em dobro, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, ou seja, deve ocorrer independentemente da natureza do elemento volitivo. modulação dos efeitos”. MODULAÇÃO DOS EFEITOS 4. A regra geral é a devolução, na forma dobrada, dos valores debitados. Contudo, no caso concreto, há um detalhe, em especial, que o exime da aplicação do entendimento prevalecente no STJ. É o fato de os anteditos EAREsp 600.663/RS terem trazido critério de modulação de efeitos na aplicação de sua tese. (...) CONCLUSÃO 8. Embargos de divergência não providos. (STJ - EAREsp: 1501756 SC 2019/0134650-5, relator: ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 21/2/24, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 23/5/24).



A QUESTÃO DA DEVOLUÇÃO EM DOBRO

O art. 42, parágrafo único, do CDC dispõe:

“O consumidor **cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro** do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.”



TEMA 929 STJ

O STJ, no julgamento do Tema 929 (EAREsp 600.663/RS da Corte Especial do STJ (DJe de 30.3.2021), sob o rito dos recursos repetitivos, fixou a seguinte tese:

“A repetição em dobro, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, ou seja, deve ocorrer independentemente da natureza do elemento volitivo. modulação dos efeitos”.



TESE FINAL

28. Com essas considerações, conhece-se dos Embargos de Divergência para, no mérito, fixar-se a seguinte tese: **A REPETIÇÃO EM DOBRO, PREVISTA NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 42 DO CDC, É CABÍVEL QUANDO A COBRANÇA INDEVIDA CONSUBSTANCIAR CONDOTA CONTRÁRIA À BOA-FÉ OBJETIVA, OU SEJA, DEVE OCORRER INDEPENDENTEMENTE DA NATUREZA DO ELEMENTO VOLITIVO.**

MODULAÇÃO DOS EFEITOS

29. Impõe-se **MODULAR OS EFEITOS** da presente decisão para que **o entendimento aqui fixado – quanto a indébitos não decorrentes de prestação de serviço público – se aplique somente a cobranças realizadas após a data da publicação do presente acórdão.**



TENTATIVA DE LEVAR A ANÁLISE AO STF

[RE 1444263 AgR](#) 

Órgão julgador: Segunda Turma

Relator(a): Min. NUNES MARQUES

Julgamento: 19/08/2024 **Publicação:** 09/09/2024



Ementa

EMENTA AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO DO CONSUMIDOR. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PAGAMENTO DE VALORES RELATIVOS A SERVIÇOS DE TELEFONIA NÃO CONTRATADOS. DEVOUÇÃO EM DOBRO. ART. 42 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA CONSTITUCIONAL. INADMISSIBILIDADE. ENUNCIADOS N. 282 E 356 DA SÚMULA DO SUPREMO. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. AUSÊNCIA DE OFENSA DIRETA À CONSTITUIÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 279 DA SÚMULA DO SUPREMO. 1. Não cabe recurso extraordinário quando a matéria constitucional articulada não foi debatida na origem, ante a ausência do necessário prequestionamento. Incidência dos enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo. 2. Havendo o Colegiado a quo decidido a questão a partir de interpretação conferida à legislação infraconstitucional de regência, não cabe o recurso extraordinário. 3. Dissentir da conclusão alcançada na origem demandaria reanálise do conjunto probatório, providência vedada em sede extraordinária, ante o óbice do enunciado n. 279 da Súmula do Supremo. 4. Agravo interno desprovido.

Acórdãos no mesmo sentido

[ARE 1468008 AgR-terceiro](#) PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/h DIVULG 10-09-2024 PUBLIC 11-09-2024 JULG-26-08-2024 UF-RS TURMA-02 MIN-NUNES MARQUES N.PÁG-009 DJe-s/h DIVULG 10-09-2024 PUBLIC 11-09-2024



* Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **EARESP nº 1.501.756-SC, DJE 23.05.2024**, decidiu que o consumidor tem direito à devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente, sem a necessidade de comprovação de má-fé, desde que a cobrança tenha ocorrido após a data de publicação do acórdão do **EARESP 600.663/RS, DJE 30.3.2021**



Legenda da imagem

PROCESSO

EAREsp 1501756 / SC

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM
RECURSO ESPECIAL
2019/0134650-5

RELATOR	ÓRGÃO JULGADOR	DATA DO JULGAMENTO	DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE
Ministro HERMAN BENJAMIN (1132)	CE - CORTE ESPECIAL	21/02/2024	DJe 23/05/2024

MODULAÇÃO DOS EFEITOS

4. A regra geral é a devolução, na forma dobrada, dos valores debitados. Contudo, no caso concreto, há um detalhe, em especial, que o exime da aplicação do entendimento prevalecente no STJ. É o fato de os anteditos EAREsp 600.663/RS terem trazido critério de modulação de efeitos na aplicação de sua tese. Consoante os itens 24 a 27 da sua ementa, ficou estabelecido que, não obstante a regra geral, "o entendimento aqui fixado seja aplicado aos indêbitos de natureza contratual não pública cobrados após a data da publicação deste acórdão".

5. Ora, a data dos indêbitos (a partir de 03.2014), ou mesmo a publicação do acórdão ora embargado (17.12.2019), são anteriores ao julgamento e publicação do acórdão dos EAREsp 600.663/RS, da Corte Especial do STJ (DJe de 30.3.2021).

6. Portanto, excepcionalmente, a solução do caso concreto contará com comando distinto do atual posicionamento vigente no STJ, por atender ao critério de modulação previsto nos EAREsp 600.663/RS.

Logo, o embargado não deverá devolver, de forma dobrada, os valores debitados na conta da embargante.

CONCLUSÃO

8. Embargos de Divergência não providos.



FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO DO STJ EARESP Nº 600.663/RS

A única excludente da repetição em dobro prevista no CDC é o engano justificável por parte do fornecedor;

O ônus da prova do engano justificável é do fornecedor, por se tratar de fato impeditivo do direito do consumidor;

A má-fé não é requisito para a aplicação da sanção, sendo suficiente a demonstração da cobrança indevida e do pagamento pelo consumidor.



REQUISITOS PARA A DEVOLUÇÃO EM DOBRO

*** Pagamento efetivo da cobrança indevida:**

Art. 940 do CC?

*** Comprovação da cobrança indevida**

*** Ausência de engano justificável**



DOCTRINA

CLÁUDA LIMA MARQUES, sustenta que a devolução em dobro constitui uma sanção civil pedagógica, visando coibir práticas abusivas no mercado de consumo.

HERMAN BENAJAMIM, por sua vez, defende que o dispositivo (art. 42 CDC) tem **caráter punitivo-pedagógico**, servindo como desestímulo às cobranças indevidas e como forma de compensação ao consumidor pelo tempo e recursos dispendidos na solução do problema.



O TEMA 929 REPRESENTA UM AVANÇO SIGNIFICATIVO NA PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

- a) fortalece a tutela dos direitos consumeristas;
- b) coíbe práticas abusivas;
- c) oferece maior segurança jurídica.



RECOMENDAÇÕES AO EMPREENDEDOR

- A mensagem dos tribunais é clara: a **transparência** e o **cumprimento da lei** são essenciais.
- Cumprir estritamente a **Lei nº 10.931/2004** (Arts. 46 e 47).
- Em contratos com prazo inferior a 36 meses, **não estipular reajuste mensal**.
- **Evitar expedientes** que mascarem ou tentem burlar o prazo mínimo.
- Adotar a **boa-fé objetiva** em todas as fases da relação contratual.



CONCLUSÃO

- O **diálogo entre as visões do empreendedor e do adquirente** no mercado imobiliário passa necessariamente pelo **respeito à legislação de proteção ao consumidor** e pela **boa-fé objetiva**.
- A judicialização de questões como o reajuste indevido na 37ª parcela reflete a importância da **clareza contratual** e do **cumprimento da lei**.
- A evolução jurisprudencial reforça a necessidade de práticas contratuais justas e transparentes para a **segurança e solidez do mercado imobiliário**.



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado!

CARLOS ALBERTO DE SANTANA
11-991540745

