

# Incorporadora é condenada por parcela isolada em venda de imóvel

19/06/2023

Por enxergar no caso o nítido intuito de estender artificialmente o período do contrato para possibilitar a aplicação da atualização mensal, burlando a regra prevista no artigo 46 da Lei 10.931/04, a juíza Marina San Juan Melo, da 5ª Vara Cível de São Paulo, determinou a revisão de um acordo de venda de imóvel ao qual a incorporadora acrescentou uma parcela ínfima sete meses após o fim previsto do pagamento.

Freepik



Freepik Parcela isolada resultaria em diferença de mais de R\$ 80 mil

Os clientes compraram o apartamento no valor de R\$ 1,152 milhão, em dezembro de 2020. O fim das parcelas estava previsto para este mês de junho — ou seja, um prazo de pagamento inferior a 36 meses. No entanto, a incorporadora estipulou uma única parcela, de R\$ 500, com vencimento em janeiro de 2024. A defesa dos compradores sustentou que a extensão foi uma forma de forçar o pagamento em 36 meses, o que tornaria a correção monetária do contrato mensal, ao invés de anual.

O advogado dos clientes, **Rafael Rocha Filho**, do escritório Rocha Advogados, alegou que a diferença resultante da mudança na periodicidade da correção era de R\$ 80,6 mil. Ele pediu, então, a anulação da parcela excedente e a confirmação da atualização monetária anual. A empresa, embora citada, não apresentou defesa no processo.

Na decisão, a juíza lembrou que a Lei 10.931/04 admite que, em contrato de venda de imóvel com prazo mínimo de 36 meses, seja estipulada cláusula de reajuste com periodicidade mensal. O acordo em questão, no entanto, seria quitado em 30 parcelas.

"É nítido que a ré pretendeu burlar os requisitos necessários para a validade de aplicação da correção monetária com periodicidade mensal, estipulando uma parcela final, de valor ínfimo, isoladamente aprazada para sete meses após a penúltima parcela, sem qualquer justificativa plausível, com intuito de obter o enquadramento no artigo 46 da Lei 10.931/04. Neste cenário, de rigor reconhecer a procedência da presente ação."

A magistrada determinou a alteração da periodicidade da correção monetária de mensal para anual e o recálculo das parcelas vencidas e vincendas. A parcela final, de janeiro de 2024, foi anulada.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1078681-92.2022.8.26.0002**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jun-19/incorporadora-condenada-parcela-isolada-venda-imovel/>