

# Como funciona a correção de parcelas em contratos imobiliários

Os contratos imobiliários são muito comuns. Todos que têm a intenção de adquirir imóveis farão parte de contratos de compra e venda e, com isso, deverão se submeter aos prazos de entrega, forma de pagamento das prestações e condições previstas no instrumento jurídico.

Um dos pontos que tem gerado discussão não é muito conhecido. Mas merece atenção. Trata-se da forma de correção monetária das parcelas previstas em contrato.

Melhor explicando. Em regra, contratos inferiores a 36 meses não podem prever que a correção das parcelas seja feita de forma mensal, isto é, o comprador não deveria efetuar o pagamento de sua parcela com algum tipo de correção monetária mensal.

Isso porque a Lei 10.931/2004, que aborda questões inerentes a créditos imobiliários, prevê que não poderá haver este tipo de correção da moeda em contratos com prazo inferior a 36 meses:

*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.*

## Correção mensal impacta valor do negócio

O que isso significa? Que o comprador não poderá pagar qualquer tipo de correção mensal nas parcelas em contratos inferiores a 36 meses. E a correção monetária, considerando o valor alto das parcelas, pode impactar muito no valor total do negócio.

Algumas construtoras/incorporadoras, porém, têm utilizado um argumento para cobrarem correção mensal nas parcelas: inserção de uma parcela ínfima de R\$ 1.000 no 37º mês, que não representa nem 1% do valor global do contrato.

Mas os tribunais estão atentos. Foi o que decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo em caso recente:

*APELAÇÃO. Ação de revisão contratual com pedido de repetição de indébito. Promessa de compra e venda de imóvel. Sentença de procedência. Recursos de ambas as partes. EXAME: artigo 46 da Lei n. 10.931/2004 que expressamente prevê a possibilidade incidência mensal de correção monetária nos casos de financiamento imobiliário com prazo mínimo de 36 meses. Inclusão de parcela adicional com valor irrisório com o intuito de ultrapassar o prazo mínimo legal e possibilitar a atualização mensal das prestações contratuais. Abusividade. Má-fé da parte requerida evidenciada. Engano não justificável. Devolução em dobro dos valores cobrados de forma indevida, correspondentes à diferença entre a correção monetária mensal e a anual. Aplicação do artigo 42 do CDC. Sentença reformada em parte. RECURSO DA PARTE AUTORA PROVIDO. RECURSO DA PARTE REQUERIDA NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1046611-48.2024.8.26.0100; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2025; Data de Registro: 30/06/2025)*



## Parcela final como forma de correção



Em resumo, apesar de a maioria das vezes os contratos serem de curta duração (alguns com apenas 12 meses), algumas empresas têm inserido uma parcela ínfima de R\$ 1.000,00 no 37º mês do contrato para que possam cobrar do comprador correção mensal sobre todas as parcelas. Ou seja, para que respeitem a periodicidade prevista no artigo 46 da lei acima mencionada. Periodicidade, como visto, artificial.

O procedimento, é bem verdade, não é unânime. A maioria das corretoras respeita a periodicidade legal. Aliás, e não menos importante, as empresas podem exigir a correção anual das parcelas, assim como prevê o artigo 28 da lei que instituiu o Plano Real:

*“Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.”*

O que é vedado, como detalhado, é a correção mensal das parcelas em contratos inferiores a 36 meses.

O fato é que cabe às construtoras evitarem a judicialização e ações com esse propósito, pois a lei permite correções anuais que tornam o contrato de compra e venda equilibrado em relação à volatilidade da moeda.

Confeccionar um contrato equilibrado e justo contribui para a confiança de todos os envolvidos e, claro, diminui custos da judicialização, como custas processuais, honorários advocatícios, entre outros.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-25/contratos-imobiliarios-e-correcao-de-parcelas/>