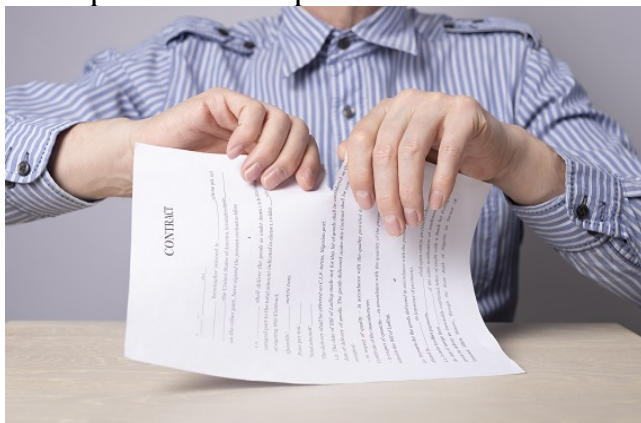


## Contrato de imóvel com prazo inferior a 36 meses tem correção anual

Somente nos contratos de comercialização de imóveis com prazo mínimo de 36 meses é admitida a estipulação de cláusula de reajuste com periodicidade mensal.

val-suprunovich/freepik



val-suprunovich/freepik TJ-SP manteve correção monetária anual em contrato de venda de imóvel

Com esse entendimento, a 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve, por unanimidade, sentença de primeiro grau que modificou uma cláusula em um contrato de compra e venda de imóvel, substituindo a correção monetária mensal por anual.

O caso envolve um contrato com prazo de 31 meses e, por isso, a compradora acionou o Judiciário em busca da aplicação da correção monetária anual, e não mensal, como defendido pela vendedora. O pedido foi acolhido em primeira e segunda instâncias.

Segundo o relator, desembargador Carlos Alberto de Salles, o artigo 46 da Lei 10.931/2004 só autoriza a correção mensal por índice setorial em contratos com prazo superior a 36 meses. "O artigo 47, por sua vez, estabelece que '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 artigo 46'."

No caso, o magistrado ressaltou que o contrato tem prazo de apenas 31 meses, entre maio de 2020 e dezembro de 2022, e, ao contrário do alegado, o período mínimo de 36 meses é para fins de financiamento do imóvel, não se confundindo com o prazo de entrega assumido pela vendedora.

"A alegação da ré de que o contrato seria de 37 meses em razão do prazo de tolerância de 180 dias para entrega do empreendimento não altera a procedência do pedido de revisão das cláusulas contratuais, pois o aludido prazo de tolerância não tem relação com o prazo para pagamento das parcelas pelo autor, mas, sim, com a entrega do imóvel pela vendedora", diz o acórdão.



O reflexo direto dessa decisão, segundo o advogado **Rafael Rocha Filho**, do escritório Rocha Advogados, é o recálculo do saldo devedor, que deverá ter, como correção monetária, a utilização da periodicidade anual, e não a mensal, "o que trará impacto significativo na redução do saldo devedor, como no caso julgado, algo estimado em R\$ 150 mil".

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

**Processo 1023700-19.2021.8.26.0562**