

Ação revisional de contrato - Contrato de compra e venda de imóvel parcelado - Dívida - Valor - Correção monetária - Índice de atualização - IGP-M - Legalidade - Juros - Capitalização - Ausência de prova - Inocorrência - Encargos moratórios - Legalidade - Inexistência de abusividade das cláusulas contratuais - Corretagem - Pagamento pelo comprador - Ilegalidade - Desconformidade contratual - Art. 5º do Decreto nº 81.871/78 - Inteligência - Sucumbência - Modificação - Não reconhecimento

Ementa: Apelação cível. Ação de revisão contratual. Imóvel parcelado. Valor atualizado. IGP-M. Legalidade. Encargos moratórios. Serviço de corretagem pago pelo comprador. Ilegalidade. Desconformidade contratual.

- O IGP-M constitui índice válido para medir a variação do poder aquisitivo da moeda, razão pela qual pode ser essa taxa empregada no cálculo da correção monetária.

- A despeito da aplicação do CDC, cabia à consumidora comprovar a alegada incidência de juros sobre juros, no reajuste das parcelas mensais, o que, entretanto, não restou comprovado, haja vista a sua desistência de levar em frente a prova pericial. Por outro lado, cumpre asseverar que nenhuma abusividade ou ilegalidade há na inserção dos juros no valor real do terreno, quando a venda for financiada diretamente pela incorporadora ou loteadora.

- O preço do bem vendido em parcelas, por óbvio, não será o mesmo que aquele adquirido à vista.

- A incidência de juros moratórios legais, de correção monetária e multa de 2% em caso de inadimplência encontra-se dentro do parâmetro legal.

- Uma vez que foi a empreendedora/ré quem contratou com a corretora a venda dos imóveis, à evidência de que a comissão da corretora foi paga pela autora, deve ser a ela devolvida.

- Tendo a ré sucumbido em parte importante do pedido inicial, não há que se falar em sucumbência mínima.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.10.011653-8/001 - Comarca de Pouso Alegre - Apelantes: 1ª) Sônia Luciano, 2ª) Setpar Terraplanagem Pouso Alegre Ltda. - Apeladas: Setpar Terraplanagem Pouso Alegre Ltda., Sônia Luciano - Relatora: DES.ª MARIÂNGELA MEYER

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na

conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Belo Horizonte, 27 de março de 2012. - *Mariângela Meyer* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.^a MARIÂNGELA MEYER - Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso.

Trata-se de recursos de apelação contra a sentença proferida pelo MM. Juiz da 2^a Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG, na ação de revisão contratual com repetição de indébito, a qual julgou procedente, em parte, o pedido inicial, condenando a segunda apelante/ré a ressarcir à autora o valor de R\$ 5.250,00 (cinco mil duzentos e cinquenta reais) a título de comissão de corretagem pago por esta indevidamente, corrigido pela Tabela da CJMG acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, ocorrida em 23.08.2010.

Em face da sucumbência recíproca, a sentença condenou ambas as partes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o montante da condenação, suspensa a exigibilidade em relação à autora, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Primeira apelação - Sônia Luciano.

Inicialmente, a apelante transcreve a síntese dos pedidos iniciais, aduzindo que a sentença merece ser reformada, tendo em vista a natureza de “adesão” do contrato firmado entre as partes.

Aduz que, de acordo com o princípio da transparência, o consumidor deve ser informado da exata extensão das obrigações assumidas.

Alerta que o CDC rechaça toda e qualquer propaganda que venha induzir o consumidor em erro.

Aponta a existência de violação ao princípio da informação por parte da apelada quando condicionou a celebração do contrato ao pagamento de uma entrada.

Afirma presente a prática de cláusulas abusivas, com a incidência de juros compostos ao capital financiado, cobrança de taxa de corretagem e aplicação de atualização monetária das parcelas em período inferior ao permitido por lei, requerendo que tais cláusulas sejam anuladas de acordo com o que dispõe o art. 51 do CDC.

Por fim, requer a revisão do contrato, com os seguintes requerimentos:

- Devolução em dobro do que entende que foi pago a indevidamente a título de sinal/corretagem.

- Declaração da nulidade do parágrafo terceiro da cláusula primeira, com a compensação ou condenação da apelada dos valores referentes a juros compostos.

- Declaração da nulidade do *caput* e parágrafo primeiro da cláusula primeira, adequando a aplicação da atualização monetária ao saldo do apelante de forma anual, bem como a condenação/compensação pela aplicação da atualização mensal.

- A declaração da nulidade da cláusula segunda, item A, a qual permite a aplicação de índice de correção ao débito da autora em mora por dia de atraso, adequando sua aplicação para que se dê de forma mensal.

E, por fim, pede a condenação da apelada ao pagamento das custas processuais e honorários.

Apesar de devidamente intimada, a apelada não apresentou contrarrazões recursais, conforme se infere da certidão de f. 213-v.

Segunda apelação - Setpar Terraplanagem Pouso Alegre Ltda.

Sustenta a apelante, em apertada síntese, que inexistente qualquer documento nos autos que comprove que a apelada efetuou o pagamento referente a uma entrada no valor de R\$ 5.250,00 (cinco mil duzentos e cinquenta reais).

Diz que os documentos de f. 39/40 apontam que o referido pagamento se deu a título de corretagem, paga diretamente ao corretor.

Defende que, em momento algum, recebeu o referido valor, acrescentando que as cláusulas do contrato são claras e bem definidas.

Alega que o contrato válido faz lei entre as partes, e que a apelada, no momento da aquisição do imóvel, tomou conhecimento do teor da proposta de compra e venda.

Assegura que inexistente nos autos qualquer comprovação no sentido de que a Empresa MG prestava serviços à apelante e que a foto trazida aos autos não se mostra documento hábil para comprovar o alegado.

Alerta para o fato de ter decaído em parte mínima, devendo a apelada/vencida arcar com as despesas e honorários.

Com essas considerações, requer a reforma da sentença para afastar a condenação que lhe foi imposta, condenando-se a apelada a arcar de forma integral com as custas e honorários.

Contrarrazões recursais apresentadas às f. 203/212, pugnano pela manutenção da sentença.

Recursos próprios e tempestivos, dispensado de preparo o primeiro e devidamente preparado o segundo.

É o relatório.

Decido os recursos na ordem em que foram interpostos.

Primeiro apelo.

De se registrar, antes de tudo, que as partes firmaram contrato particular de compra e venda de imóvel urbano, a prazo, a ser pago em 108 parcelas mensais com valor fixado em R\$ 372,43 (trezentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos) a serem corrigidas mensalmente pelo IGP-M (f. 32).

Inicialmente, cumpre considerar que o objetivo da revisão judicial dos contratos, em última instância, é promover o equilíbrio das obrigações dos contratantes e, caso existam, afastar os efeitos das cláusulas abusivas.

Dessa forma, o princípio *pacta sunt servanda* não é impedimento à revisão contratual, diante da função social que se agrega aos contratos.

Tal princípio, portanto, não mais pode ser tomado de forma isolada, devendo ser conjugado com outros princípios que permeiam e informam os contratos, como a boa-fé objetiva e a transparência.

No caso, ainda reputo como perfeitamente aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que ré e autor se enquadram perfeitamente ao conceito, respectivamente, de fornecedor e consumidor estabelecido pelos arts. 2º e 3º do referido diploma.

Assim, as cláusulas contratuais ilegais ou abusivas ou que estabeleçam prestações desproporcionais podem ser modificadas ou revistas pelo Judiciário, consoante prevê a Constituição Federal, em seus arts. 5º, inciso XXXII, e 170, inciso V, os quais atribuem a qualidade de direito fundamental à legislação consumerista, determinando a limitação da ordem econômica no princípio da defesa do consumidor.

Desse modo, à luz do art. 6º, V, da Lei 8.078/90, possível é ao interessado, na qualidade de consumidor, a revisão dos termos que se revelem excessivamente onerosos ou desproporcionais, cabendo, portanto, ao Judiciário, em decorrência do princípio da hipossuficiência do consumidor, dizer, em face do caso concreto e da realidade de desequilíbrio contratual, se tal onerosidade ou desproporcionalidade existe de fato.

Tendo em mente os princípios acima, passo ao exame da cláusula que estipula a correção do débito pelo IGP-M.

Com relação à correção monetária, de se registrar que inexistente razão para impedir a sua incidência sobre o débito financiado, seja mensal ou anual já que é mero instrumento de atualização do capital.

Sobre a matéria leciona o mestre Pontes de Miranda:

[...] as correções do valor monetário de modo nenhum são causas de rentabilidade. A expressão 'correção monetária' é elíptica. Não é a moeda que se corrige; é o valor da moeda. Mais precisamente: corrige-se o valor das dívidas ou das promessas em moeda, para que o valor, não corrigido, da moeda deixe de ser nocivo às relações jurídicas entre devedores ou promitentes e credores ou promissários (*Tratado de direito privado*, v. 50, p. 481 e segs.).

Desse modo, entendo que a aplicação desse reajuste visa apenas apurar a variação do poder aquisitivo da moeda, corroído pelo pernicioso processo inflacionário, constituindo mera atualização do débito, de acordo com o valor atual da moeda à época do efetivo pagamento, não importando em um *plus* ou mesmo em qualquer ganho para o credor.

Quanto ao índice a ser utilizado, não vejo óbice na aplicação do IGP-M, uma vez que este constitui índice válido para medir a variação do poder aquisitivo da moeda, razão pela qual pode ser essa taxa empregada no cálculo da correção monetária.

A jurisprudência é pacífica no sentido de admitir a possibilidade de aplicação do índice avençado entre as partes, qual seja o IGP-M:

Comercial. Índice de preços como fator apropriado a correção monetária de valores. Inadequação da taxa referencial (TR). Aplicação do IGP-M. I - A jurisprudência do STJ pacificou entendimento no sentido de que o índice de preços é o fator mais apropriado para corrigir, monetariamente, valores. O certo é que a taxa referencial TR ou TRD, sendo de índole remunerativa do capital, deve ser afastada quando aplicada ao escopo de tão somente corrigir a moeda. Nem em substituição aos índices contratados, tal taxa referencial (TR) pode ser aplicada. II - Admite-se válida a aplicação do IGP-M, levantado pela Fundação Getúlio Vargas, para correção de tais importâncias. III - Recurso conhecido e improvido (STJ - REsp 69068/RS - Relator: Min. Waldemar Zveiter - DJ de 18.12.1995).

No mesmo sentido:

Apelação cível. Contrato de financiamento habitacional. Alteração. Princípio. Fixação de prestação. Alíquota contratada. Base de cálculo apurada em perícia. Índice de correção monetária. IGP-M. - Conquanto seja a inalterabilidade contratual a regra, o intervencionismo estatal sobre o encontro de vontades das partes se faz necessário à medida que exista alguma *capitis deminutio* de uma parte em relação à outra. - Mostra-se incensurável o valor fixado para a prestação de financiamento habitacional, se esse teve por base de cálculo e alíquota valores sugeridos pela prova pericial e pelo contrato respectivamente. - Se o fator de correção monetária foi livremente pactuado - IGP-M - e bem reflete a variação do valor liberatório da moeda paga a prazo diferido, prevalece o que foi avençado pelas partes (TJMG - 14ª Câmara Cível - Apelação Cível 0327211-3 - Relator: Des. Belizário de Lacerda - julgado em 15.02.2001).

[...] Sendo o IGP-M índice usado para recomposição do valor da moeda e tendo sido contratado pelas partes, óbice não existe para que seja o mesmo utilizado para a cobrança da correção monetária (TJMG - Apelação Cível nº 409.162-9/ Itamogi - 14ª Câmara Cível - Relator: Des. Valdez Leite Machado - DJ de 27.11.2003).

Desse modo, inexistindo qualquer abusividade, deve ser mantida a correção monetária como ajustado entre as partes.

Por outro lado, quanto aos juros, a apelante alega estarem sendo capitalizados de acordo com a Tabela Price, havendo de ser verificado que, realmente, se encontra disposto na cláusula primeira a previsão de cobrança de juros conforme indicado no quadro de resumo e ainda a cobrança de correção monetária, a fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro.

Entretanto, em consulta ao denominado "quadro de resumo", verifico que constou o preço certo e ajustado para a venda como sendo o valor de R\$ 40.222,44 (quarenta mil duzentos e vinte e dois reais e quarenta e quatro centavos), a ser pago da seguinte forma:

108 parcelas de R\$ 372,43 (trezentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos), acrescidas de correção monetária

conforme contrato, vencendo a primeira em 15.05.2007, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a última.

Desse modo, tenho que os juros já foram prefixados, uma vez que o valor do imóvel à vista seria de R\$ 24.527,44 (vinte e quatro mil quinhentos e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos), inexistindo possibilidade de nova incidência de juros remuneratórios sobre as parcelas mensais, mas tão somente de correção monetária.

E, por outro lado, a despeito da aplicação do CDC, cabia à apelante comprovar a incidência de juros sobre juros no reajuste das parcelas mensais, o que, entretanto, não restou comprovado, haja vista a sua desistência de levar em frente a prova pericial, tendo sido ela atingida pelo instituto da preclusão.

Cumpra, ainda, asseverar que nenhuma abusividade ou ilegalidade há na inserção dos juros no valor real do terreno, quando a venda for financiada diretamente pela incorporadora ou loteadora. O preço do bem vendido em parcelas, por óbvio, não será o mesmo que aquele adquirido à vista.

Sabe-se que os juros remuneratórios exercem a função de remunerar o mutuante pelo empréstimo do dinheiro ou, hipótese semelhante, pelo financiamento do preço, decorrência da privação do capital pelo prazo ajustado, sendo eles frutos naturais do capital emprestado ou imobilizado em decorrência do financiamento.

No caso concreto dos autos, o pagamento do saldo devedor do terreno foi desdobrado em 108 parcelas, com recursos disponibilizados pela própria requerida para aquisição do imóvel da requerente, com capital próprio, sendo consequência natural, bem como direito da suplicada, auferir rendimentos com a aplicação de seu capital.

Por outro lado, a cobrança de juros moratórios de 1% ao mês, correção monetária e multa de 2%, como ocorre na espécie (cláusula 2ª - f. 28), encontra-se inserida na esfera da legalidade, não se mostrando abusivos os encargos para o caso de inadimplência.

Assim, acrescento aos fundamentos da sentença as minhas considerações, para declarar a inexistência de abusividade das cláusulas do contrato em apreço.

Isso posto, nego provimento ao primeiro apelo.

Segundo apelo.

A 2ª apelante, Setpar T.P.A. Ltda., defende, em síntese, que não foi a responsável pela cobrança do sinal/corretagem nem usufruiu do pagamento do valor desembolsado a esse título pela autora, não podendo, portanto, ser condenada a restituí-lo.

Defende, ainda, que a sua sucumbência foi mínima, motivo pelo qual a autora deve ser condenada a arcar com a totalidade de tal ônus.

Ao examinar os autos e em especial os documentos trazidos pela autora, chego à mesma conclusão do MM. Juiz sentenciante, em relação ao valor de R\$ 5.250,00

(cinco mil duzentos e cinquenta reais) pagos pela autora/compradora, a título de sinal/corretagem.

Neles é possível verificar do que consta expressamente da proposta de compra de f. 37, no campo denominado 'obs.', que: "o comprador se declara ciente de que em caso de desistência jamais lhe serão devolvidos (sic) o valor dado como entrada", o que significa dizer que a autora foi induzida em erro, uma vez que na proposta de compra se fala em valor dado como entrada, quando na realidade foram passados para a requerente assinar dois recibos correspondentes a honorários devidos pela intermediação, f. 39/40.

Ora, é sabido que o valor relativo à comissão de corretagem é devido pelo vendedor, e não pelo comprador. Ao assinar tais recibos, a promitente/autora/apelada acreditou que estivesse efetuando o pagamento de um sinal que nem sequer constou do contrato e que não foi abatido do preço total do imóvel, devendo, portanto, ser devolvido à apelada.

Por outro lado, a autora/apelada não contratou corretor e quem o fez foi a apelante, tanto é que no contrato firmado entre as partes, como muito bem salientou o MM. Juiz *a quo*, consta expressamente na letra "a" do parágrafo sexto da cláusula segunda, que, em caso de rescisão do contrato, serão descontados 5% do total do preço ajustado e corrigido a título de corretagem paga pela vendedora ao corretor de imóveis (f. 27/32).

Desse modo, não pode a apelada arcar com o pagamento da comissão de corretor que não contratou, uma vez que o contrato foi confeccionado pela promitente vendedora, a quem cabia o pagamento da comissão, e não à autora, por ser ela a compradora e ainda por não ter a mesma contratado o corretor.

Aliás, como também ressaltou a r. sentença, no que diz respeito à comissão, é sabido e ressabido que a quem contrata corretor para vender um imóvel cabe o pagamento da corretagem, e não a quem o adquire. Portanto, o pedido da autora de ter de volta o pagamento da comissão se justifica, e pouco interessa saber que o valor da comissão ficou com o corretor, isso porque quem o contratou foi a vendedora, conforme se infere do contrato, *sub judice*.

Aliás, o art. 5º do Decreto nº 81.871, de 29.06.1978, que regulamentou a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, dispõe:

Art. 5º Somente poderá anunciar publicamente o corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver contrato escrito de mediação ou autorização escrita para alienação do imóvel anunciado.

Como se vê, não resta a menor sombra de dúvida de que a vendedora, ao contratar a corretora - MG Empreendimentos Imobiliários -, se responsabilizou pelo pagamento da comissão dela pela intermediação, e, uma vez que está provado nos autos o pagamento da comissão pela autora/apelada, e, portanto, que foi esta

induzida em erro, nesse item, a toda evidência, deverá ser reembolsada do valor da comissão/sinal por ela pago.

No que concerne à sucumbência, tenho que também não assiste razão à apelante, uma vez que pretendia a apelada a revisão de determinadas cláusulas contratuais, bem como a devolução daquilo que pagou indevidamente a título de sinal/comissão, tendo a ora apelante/ré restado vencida quanto à devolução do valor pago a título de sinal/comissão.

Isso posto, nego provimento a ambos os apelos, mantendo a bem lançada sentença monocrática.

Custas recursais, pelas partes, suspensa em relação a primeira apelante, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA - De acordo com a Relatora.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com a Relatora.

Súmula - RECURSOS NÃO PROVIDOS.