

de preços no setor da construção civil, fazendo-se necessária sua substituição, após a entrega das chaves, por índice oficial que reflita a variação da inflação no período.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0027.05.073801-5/001 - Comarca de Betim - Apelantes: Cláudia Maia da Silva, Getúlio Assis de Miranda e outro - Apelada: Construtora Modelo Ltda. - Relator: DES. LUCIANO PINTO**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 1º de dezembro de 2011. - *Luciano Pinto* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. LUCIANO PINTO (Relator) - Getúlio Assis de Miranda e sua mulher, Cláudia Maia da Silva, ajuizaram ação de revisão de contrato contra Construtora Modelo Ltda.

Narraram ter firmado com a ré um contrato para aquisição de um imóvel, na planta, tendo sido estipuladas, a seu aviso, cláusulas abusivas, no tocante aos encargos do financiamento.

Disseram que as parcelas mensais seriam reajustadas nos mesmos índices do CUB-Sinduscon, com incidência de juros de 1% ao mês e que ainda teriam sido incluídas no contrato todas as despesas inerentes ao empreendimento, tais como comissão de venda, publicidade, tributárias e administrativas, fixadas em 10% sobre o valor total da transação.

Discorreram sobre o contrato de adesão e sobre a necessidade de serem declaradas nulas suas cláusulas, em razão da impossibilidade de negociação delas.

Adiante, assinalaram que, com os reajustes, as parcelas se tornaram inadimplíveis, de modo que o contrato deveria ser revisto e suas cláusulas alteradas, para adequação com o mercado.

Assim, requereram a procedência da ação e a concessão de tutela antecipada, para que pudessem depositar, em juízo, parcelas recalculadas do contrato.

Em suma, são os pedidos.

Juntaram documentos.

A ré, citada, contestou à f. 81/96, assinalando, em suma, que as práticas adotadas na contratação realizada com os autores estariam todas de acordo com a lei e que não havia qualquer abusividade nas cobranças.

Discorreu longamente sobre cada obrigação assumida pelos autores e, ao final, requereu a improcedência dos pedidos.

Juntou documentos.

### **Ação revisional de contrato - Imóvel - Financiamento - Construtora - CUB-Sinduscon - Índice durante a obra - Possibilidade - Substituição após a entrega do imóvel - Necessidade**

Ementa: Apelação cível. Revisão de contrato. Financiamento de imóvel. Construtora. CUB-Sinduscon. Índice durante a obra. Possibilidade. Substituição após entrega do imóvel. Necessidade.

- A utilização do CUB-Sinduscon como índice de correção monetária tão somente é possível durante o período de construção, haja vista que tal índice representa a variação

O feito teve curso normal, com realização de perícia contábil, cujo laudo foi juntado à f. 221/239, que foi complementado à f. 320/328.

Realizou-se audiência de instrução e julgamento à f. 340, na qual as partes ratificaram suas razões, cada qual, e o MM. Juiz determinou a conclusão dos autos para sentença.

Às f. 342/347, o pedido foi julgado improcedente, ao fundamento de a perícia ter comprovado que os valores cobrados estariam de acordo com o que foi pactuado e que não havia cobrança de juros capitalizados mensalmente.

Além disso, assinalou a sentença que o perito também teria esclarecido que o valor venal do imóvel era superior àquele contratado pelas partes, concluindo que as taxas e encargos cobrados pela ré não eram abusivas.

Daí o recurso dos autores, de f. 355/362, onde insistem na ilegalidade na aplicação do índice do CUB-Sinduscon, após a entrega da obra, e de cobrança de juros, durante a obra.

Disse que, em razão de tais abusividades, deveria ser reconhecida a inocorrência da mora e, ainda, ser condenada a ré na devolução do indébito.

Transcreveu inúmeros arestos sobre o tema e pediu a reforma da sentença.

A ré apresentou contrarrazões à f. 366/371, pela manutenção da sentença.

Presentes os pressupostos legais, conheço do recurso.

Em síntese, a tese dos apelantes é a de ser ilícita a cobrança de juros antes da entrega das chaves e aplicação do índice CUB-Sinduscon após tal entrega.

Examinando tudo o que dos autos consta, estou que têm parcial razão os apelantes.

Em relação à incidência de juros antes da entrega das chaves, veja-se que, no caso, trata-se de contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, ainda a ser construído, e que a contratação se deu de forma volitiva e sem qualquer vício de vontade aparente; os autores tomaram ciência de que o termo inicial da incidência de juros sobre o valor da parcela entabulada seria a data da assinatura do contrato, como constou da cláusula 8.6, f. 31 do contrato juntado pelos autores à f. 29/47.

Não se tratou de compra e venda à vista, mediante pagamento do preço total do imóvel pelos apelados, aferido no dia da celebração do contrato, mas de compra e venda a prazo, em que fora estabelecido preço para a unidade imobiliária, cerca de 4 meses antes da entrega do imóvel (vide f. 44).

Ora, não se pode exigir da construtora a manutenção do preço do imóvel previsto na data do contrato, de forma congelada a não sofrer qualquer acréscimo, até o dia em que o bem seja entregue ao comprador, para somente após a entrega das chaves poder reconhecer a valorização do imóvel nas parcelas de pagamento.

A correção monetária não é um *plus*, mas um meio de manutenção do poder de compra da moeda, que é corroído mês a mês pela inflação. Assim sendo, por força dos princípios da boa-fé e do não enriquecimento sem causa, a correção monetária deve ser aplicada nas prestações mensais devidas pelo comprador desde a data do contrato.

Se os apelantes desejassem que o preço das parcelas não aumentasse, deveriam ter quitado o valor de uma só vez, ou, ao menos, ter contratado com a apelada a manutenção do preço das parcelas no tempo, o que inafastavelmente incorreria no aumento nominal do preço de cada parcela.

No caso dos autos, a correção se deu nos termos do contrato, ou seja, pelo índice CUB implementado de forma anual, conforme informou o perito à f. 226.

O índice de reajuste denominado CUB (custo unitário básico) é calculado pela variação mensal de preços e agregados da construção civil, o que, não raro, o torna mais benéfico que outros índices mais usuais, como o INPC e o IGP-M.

O índice não é dos mais onerosos e tem sua regulamentação legal pelo órgão do Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Minas Gerais, mais adequado, entendo, ao contrato imobiliário firmado pelas partes.

A previsão contratual de reajuste pelo índice CUB-Sinduscon, por si só, não ameaça o equilíbrio contratual, nos termos preconizados pelo art. 51, § 1º, II, do CDC, e não ficou provada, por prova técnica, a onerosidade demasiada frente a outros índices oficiais.

Ademais, tal índice tem sido utilizado para a correção das parcelas nos contratos imobiliários de imóveis em construção há muito, e atualmente a correção encontra respaldo nas disposições do art. 28 da Lei 9.069/95 e no § 4º do art. 2º da Lei 10.192/2001, que regulamentaram o chamado Plano Real.

Contudo, estou que tal índice deve ser utilizado na atualização das parcelas no período entre a data da assinatura do contrato e data de entrega das chaves, porque, embora não exista nenhuma determinação legal, no sentido de se proibir a aplicação do CUB aos contratos de financiamento imobiliários, entendo que sua aplicação somente se justifica enquanto o imóvel estiver em construção, na medida em que possibilitaria a recomposição, por parte do empreendedor, de eventual elevação no custo da obra, significando, assim, um mecanismo para manutenção do equilíbrio contratual.

Com isso, finda a obra e entregue ao promissário comprador a sua respectiva unidade imobiliária, tal índice deveria ser substituído por outro previsto no contrato, ou um outro que reflita a real variação da moeda, caso não estipulado outro para após a entrega das chaves.

Nesse sentido, vejam-se os seguintes julgados do STJ:

[...] 2. A utilização do CUB-Sinduscon, índice de idêntica natureza do INCC, somente se afigura incabível após a conclusão da obra do imóvel. Precedentes.

3. Ausente a ocorrência de abusividade e de vantagem excessiva oriundas da pactuação dos indexadores: CUB-Sinduscon, quando em construção o imóvel, e IGP-M, após sua entrega, conforme consignado pelo Tribunal de origem com base no acervo fático-probatório, a inversão do julgado encontra óbice contido nos Enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte. [...] (Ag Rg no REsp 761275/DF, 4ª Turma/STJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 18.12.2008, DJ de 26.02.2009.)

[...] O CUB-Sinduscon é indexador válido para a correção monetária das prestações ajustadas relativamente ao período de edificação do imóvel objeto do contrato. Após a conclusão da obra, não é mais possível a utilização de tal índice (AgRg no AgRg no Ag 941.737/MG, 3ª Turma/STJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. em 03.12.2007, DJ de 14.12.2007.)

Nesse mesmo sentido, vem entendendo também esta 17ª Câmara Cível, em casos análogos:

A utilização do CUB-Sinduscon como índice de correção monetária tão somente é possível durante o período de construção, haja vista que tal índice representa a variação de preços no setor da construção civil, fazendo-se necessária sua substituição, após a entrega das chaves, por índice oficial que reflita a variação da inflação no período. Inexiste autorização legal para a incidência de capitalização mensal de juros, sendo tal prática permitida apenas com periodicidade anual. A aplicação da pena de devolução em dobro das quantias cobradas indevidamente, prevista, atualmente, no art. 940 do CCB/2002, que praticamente repetiu o disposto no art. 1.531 do CCB/1916, depende de prova cabal da má-fé do suposto credor. Recurso parcialmente provido. (AC 1.0024.05.750115-7/001, 17ª CCível/TJMG, Rel. Des. Lucas Pereira, j. em 26.04.2007.)

[...] - O índice CUB-Sinduscon não se aplica ao contrato após a entrega das chaves do imóvel. - Se a construtora não comprova que o atraso na entrega do imóvel se deu de forma motivada, por inadimplemento do grupo e pela venda de apenas 75% das unidades, ela deve arcar com o pagamento da multa por atraso, nos termos do contrato. [...] - Recurso conhecido e provido em parte. (AC: 1.0024.07.581844-3/001, 17ª CCível-TJMG, Rel.ª Des.ª Márcia De Paoli Balbino, pub. em 27.07.2010.)

Assim, de balde a possibilidade de a apelada aplicar o referido índice durante a obra; após a entrega da obra, ele deve substituído pelo que eventualmente já esteja previsto no contrato, ou que se mostre aplicável ao caso.

Aqui, como o contrato já previu, na cláusula 8.2 (f. 30), a substituição do CUB-Sinduscon pelo IGP-M ou o INPC, em eventual impossibilidade de manutenção daquela, a apelação deve ser acolhida, para que seja acolhido o pedido dos autores de que incida o INPC no contrato, após a entrega das chaves.

Finalmente, quanto ao tópico dos juros aplicados a partir da assinatura do contrato, estou que tal previsão contratual se mostra lícita, exatamente porque: primeiro, a incidência foi avençada pelas partes, como se vê na cláusula 8.6 do contrato, supratranscrita; segundo, não há vedação legal para a cobrança e, no caso, por se

tratar de compra parcelada de imóvel ainda em construção, não se obriga a apelada a manter o preço originário do imóvel, previsto no ato da contratação, sem qualquer remuneração, notadamente se o perito, no caso, afirmou que:

[...] se todas as prestações tivessem sido efetiva e integralmente quitadas pelos Requerentes nas respectivas datas de seus vencimento (sic) (ou seja, sem geração de acréscimo de encargos de mora), atualizados com base nos parâmetros e nas metodologias de cálculo contidas nas cláusulas dos instrumentos firmados entre as partes em 02.04.2001 e em 16.05.2001, até o seu termo final, o montante total apurado seria de R\$ 79.964,42 (setenta e nove mil novecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) [...]

Esse valor, de R\$79.964,42, a meu aviso, não se mostra nem um pouco exorbitante em correlação com o valor venal do imóvel quando ocorreu a assinatura do contrato, que era de R\$30.932,00, especialmente se levarmos em conta que o prazo do financiamento foi de 120 meses, conforme também disseram os apelantes na inicial, o que significa dizer que o imóvel seria atualizado em 258,58% em um período de 10 anos.

Ainda para elucidar a questão dos juros, necessário distinguir os juros moratórios dos remuneratórios, destacando que os primeiros são estipulados por lei, constituindo fruto do atraso no cumprimento da obrigação, e os segundos, estabelecidos em contrato, tendo como objetivo a cobertura do risco assumido pelo credor e sua remuneração.

É o que nos ensina Sílvio de Salvo Venosa:

Juros representam o proveito auferido pelo capital emprestado; são a renda do dinheiro. Serão compensatórios, quando representarem fruto do capital, ou moratórios, quando representarem indenização pelo atraso no cumprimento da obrigação. Geralmente, os juros compensatórios são pactuados no contrato, mas nada impede que os moratórios também o sejam. (*Direito civil*. 3. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2003, p. 240.)

A construção e venda de imóvel na planta é negócio de risco para o construtor, que deve cumprir sua obrigação de entrega do bem mesmo antes da venda de todas as unidades, sendo obrigado a colocar verbas próprias para tanto, não se podendo valer apenas das prestações pagas pelos promissários compradores.

Logo, a cobrança de juros remuneratórios é lícita, até porque o construtor receberia tal encargo se apenas aplicasse seu dinheiro nas instituições financeiras, sem qualquer proveito para o comprador e sem gerar qualquer renda ao País.

No caso, a taxa entabulada no contrato, de 1% ao mês, prevista na cláusula 8.6 do contrato (f. 31) é lícita, porque no limite da taxa prevista em 2001 (Código Civil/1916, art. 1.062).

Dessarte, força é convir pela reforma parcial da sentença, somente em relação à substituição do

CUB-Sinducon pelo INPC, devendo ser mantida quanto aos demais tópicos.

Com tais razões, dou parcial provimento ao recurso e determino que, a partir da entrega das chaves aos apelantes, sejam calculadas as parcelas mensais com reajuste pelo INPC, em substituição ao CUB-Sinducon, previsto no contrato.

O indébito deverá ser apurado em liquidação de sentença, aplicando-se correção monetária (Tabela da Corregedoria de Justiça) desde cada desembolso, e juros de mora a partir da citação, e deverá abater a dívida dos apelantes com a apelada, de modo que qualquer valor desse indébito somente lhes será devolvido na hipótese de remanescimento de saldo, após a quitação da dívida.

Custas, em 80% pelos autores e 20% pela ré.

Os honorários serão calculados aplicando o percentual de 20% sobre o que se apurar em liquidação de sentença, devendo os autores pagar 80% desse montante aos advogados da ré, e a ré pagar 20% desse montante aos advogados dos autores.

Quanto aos autores, ficará suspensa a exigibilidade das custas e dos honorários, porque eles estão sob justiça gratuita; contudo, os honorários poderão ser compensados nos termos do art. 21 do CPC e do REsp 400174-RS.

DES.<sup>a</sup> MÁRCIA DE PAOLI BALBINO (Revisora) - De acordo com o Relator.

DES. ANDRÉ LEITE PRAÇA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.