

**Ação revisional de contrato - Imóvel - Compra e venda a prazo - Agravo retido - Impugnação ao valor da causa - Inépcia da inicial - Prescrição - Correção monetária - Indexação das prestações pelo salário mínimo - Impossibilidade - Substituição pelo IPCA - Expressa disposição contratual - Possibilidade - Juros remuneratórios - Cobrança - Legalidade**

Ementa: Apelação. Ação de revisão de contrato. Compra e venda de imóvel a prazo. Agravo retido. Impugnação ao valor da causa. Inépcia da inicial. Prescrição. Correção monetária. Indexação pelo salário mínimo. Impossibilidade. Substituição pelo IPCA. Expressa disposição contratual. Possibilidade. Juros remuneratórios. Cobrança. Legalidade.

- Por não compreender o caso dos autos contrato regido pelo sistema financeiro da habitação ou em que haja alienação fiduciária, e sim compromisso de compra e venda com pagamento parcelado, resta afastada a alegação de inépcia da inicial, fundada na inobservância do art. 50 da Lei nº 10.931/04.

- A pretensão fundada em nulidade de cláusula de repetição do indébito segue a regra geral prescricional de 10 (dez) anos, prevista no art. 205 do Código Civil, ante a ausência de prazo específico a regular tal pretensão.

- Considerando o princípio da preservação do contrato, bem como em vista da posição majoritária da jurisprudência, no sentido de que não existe abusividade quando o uso do IPCA como fator de correção monetária se dá por expressa disposição contratual, mostra-se adequada a insurgência recursal, que visa ao restabelecimento deste índice na hipótese de revisão do contrato.

- Da mesma maneira não se verifica qualquer ilegalidade quanto à estipulação no contrato de juros remuneratórios, uma vez que estes não se confundem com a

correção monetária e possuem finalidade distinta, qual seja remunerar o capital cedido ao comprador.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0672.10.022300-3/001 - Comarca de Sete Lagoas - Apelante: BFI Empreendimentos Ltda. - Apelado: Edson Alberto Domingues - Relatora: DES.ª CLÁUDIA MAIA**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM DAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO, REJEITAR A PRELIMINAR E A PREJUDICIAL E DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 29 de setembro de 2011. - *Cláudia Maia* - Relatora.

#### Notas taquigráficas

DES. CLÁUDIA MAIA - Trata-se de ação revisional de contrato proposta por Edson Alberto Domingues em desfavor de BFI Empreendimentos Ltda., tendo o eminente Juiz de Direito investido na 2ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas, Dr. Geraldo David Camargo, julgado procedente o pedido da inicial para revisar parcialmente a cláusula de indexação das prestações pelo salário mínimo, substituindo-a pelo índice da caderneta de poupança acumulado, a cada doze meses, com repetição do excesso (diferença) de forma simples e para fins de compensação no saldo devedor do contrato, com juros de 12% a.a. a partir da citação e correção monetária pela TR sobre a diferença mensal de cada parcela, desde o primeiro pagamento feito a maior.

Irresignado, o réu apela às f. 93/102, requerendo, preliminarmente, o conhecimento do agravo retido interposto no seio da impugnação ao valor da causa.

Reitera a inépcia da inicial e a prejudicial de prescrição trazidas na contestação e, no mérito, aduz que não pode prevalecer a correção pela caderneta de poupança determinada na sentença, pois a cláusula terceira do contrato prevê a correção das prestações pelo IPCA, acrescido de juros remuneratórios de 1% ao mês, o que deve ser observado, porquanto tal cláusula não foi afetada pela declaração de nulidade.

Diz que os juros remuneratórios de 1% ao mês se encontram expressamente pactuados e estão dentro do patamar legal, sendo devidos por terem como objetivo remunerar o capital colocado à disposição pela vendedora ao comprador.

Considerando a sucumbência recíproca decorrente da eventual reforma da sentença, pugna pelo realinhamento do respectivo ônus, a fim de que a distribuição se faça de modo igualitário.

Pugna o apelante pelo provimento do recurso e pela reforma da sentença.

Contrarrazões às f. 106/118.

Do agravo retido.

A impugnação ao valor da causa foi rechaçada pelo Magistrado sob o fundamento de que na ação revisional de cláusulas contratuais o valor da causa deve corresponder ao valor do contrato.

Aduz o recorrente que o valor atribuído à causa (R\$28.500,00) diz respeito ao conteúdo integral do contrato, em desrespeito ao Código de Processo Civil, já que a expressão econômica do pedido equivale apenas à diferença a se apurar em razão da alteração do parâmetro de indexação monetária postulada pelo autor (recorrido). Nesse sentido, roga para que o novo valor seja estipulado por estimativa, à razão de 12 salários mínimos atuais.

O autor afirma, em sede de resposta, que a quantia atribuída à demanda se apresenta lúdima, nos termos do art. 259, V, do CPC.

Segundo esclarecem Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero, com arrimo em entendimento adotado pelo STJ (REsp nº 129.853/RS),

versando o litígio sobre a existência, validade, cumprimento, modificação ou extinção (por rescisão, resolução etc.) de negócio jurídico, o valor da causa corresponderá ao montante econômico de todo o negócio. Sendo questionada em juízo, todavia, apenas uma parcela do negócio ou determinada cláusula negocial, o valor da causa corresponderá tão-somente ao importe econômico daquilo que está sendo efetivamente discutido no processo (*Código de Processo Civil comentado artigo por artigo*. São Paulo: RT, 2008, p. 248).

Dessarte, a irrisignação versada no incidente de impugnação ao valor da causa deve prosperar, já que o autor coligiu como expressão econômica do pedido quantia equivalente à integralidade do contrato, quando, em verdade, tão somente cláusulas contratuais específicas restaram questionadas.

Isso posto, dou provimento ao agravo retido para assim acolher a impugnação, fixando o valor da causa - por estimativa - em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), na medida em que apenas aspectos acessórios são discutidos na lide, inexistindo contrariedade à cláusula contratual que diga respeito às parcelas principais da avença.

Da inépcia da inicial.

De acordo com o apelante, a inicial é inepta, uma vez que caberia ao apelado, na forma do art. 50 da Lei nº 10.931/04, expor os valores que entende ser incontroversos, providenciando o depósito dos mesmos corrigidos na forma requerida na inicial.

Cumprе salientar que a referida lei trata sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, e dá outras providências, sendo que seu Capítulo V, artigos 46 a 52, dispõe sobre os contratos de financiamento de imóveis.

Assim, como bem observou o Magistrado *a quo*, por não compreender o caso dos autos contrato regido pelo sistema financeiro da habitação ou em que haja alienação fiduciária, e sim compromisso de compra e venda com pagamento parcelado, resta afastada a alegação de inépcia da inicial, fundada na inobservância do art. 50 da Lei nº 10.931/04.

A respeito decidiu este egrégio TJMG:

EMENTA: Revisão contratual - Contrato de compra e venda de imóvel a prazo - Loteamento - Preliminar - Inépcia da inicial - Art. 50 da Lei nº 10.931/04 - Regra geral - Art. 282 do CPC. Impossibilidade de vinculação das prestações ao salário mínimo - Substituição por índice de correção idôneo - Juros remuneratórios - Possibilidade de cobrança - Honorários advocatícios - Sucumbência recíproca. - A Lei nº 10.931/04, que dispõe acerca de incorporações imobiliárias, e títulos de crédito respectivos (letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário) se limita aos casos em que haja alienação fiduciária imobiliária ou se insiram no sistema financeiro da habitação. Não se aplica a regra do art. 50 da Lei nº 10.931/04, quando se pretende a revisão do contrato como um todo, não havendo que se falar em valor incontroverso [...] (Apelação Cível nº 1.0672.09.410347-6/001, Rel. Des. Wanderley Paiva, 04.05.2011).

Revisão contratual - Contrato de compra e venda de imóvel a prazo - Loteamento - Preliminar - Inépcia da inicial - Art. 50 da Lei nº 10.931/04 - Regra geral - Repetição de indébito - Prescrição - Juros remuneratórios - Possibilidade de cobrança nas vendas a prazo. - A Lei nº 10.931/04, que dispõe acerca de incorporações imobiliárias e títulos de crédito respectivos (letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário) se limita aos casos em que haja alienação fiduciária imobiliária ou se insiram no sistema financeiro da habitação [...] (Apelação Cível nº 1.0672.10.004455-7/001, Rel. José Antônio Braga, 22.08.2011).

Assim, rejeito a preliminar.

Da prescrição.

Igualmente não merece guarida a prejudicial sustentada na contestação, ao arrimo de que, por haver no caso pedido de repetição de indébito, seria aplicável o prazo de 3 anos previsto no art. 206, § 3º, do Código Civil.

Tendo em vista que a pretensão formulada se funda em nulidade de cláusula, por violação a norma constitucional, e repetição do indébito, a prescrição segue a regra geral de 10 (dez) anos, prevista no art. 205 do Código Civil, ante a ausência de prazo específico a regular tal pretensão.

Também segue nesse sentido a posição deste Sodalício:

EMENTA: Nulidade cláusula. Repetição indébito. Prescrição. Indexador do IPCA. Possibilidade de aplicação. - 1. A ação revisional de contrato e repetição de indébito está sujeita ao prazo prescricional previsto no art. 205 do Código Civil, e não ao disposto no § 3º do art. 206 do mesmo diploma legal, uma vez que não se trata de ressarcimento por enriquecimento

ilícito [...] (Apelação Cível nº 1.0672.09.385955-7/001, Rel. Des. Wagner Wilson, 27.08.2010).

Assim, rejeito a prejudicial de prescrição.

Mérito.

O Juiz de primeiro grau acolheu a pretensão revisional do autor para afastar a vinculação do salário mínimo como fator de correção do saldo devedor das prestações mensais devidas, conforme previsto na cláusula décima quinta do contrato, determinando a sua substituição pelo índice de correção da caderneta de poupança, por considerar que este reflete o custo e correção das parcelas de forma mais justa e equilibrada.

Entretanto, compulsando o ajuste entabulado entre as partes (f. 17/20), verifica-se que o índice de correção pelo salário mínimo foi pactuado na cláusula décima quinta, de maneira substitutiva, tendo em vista que esta ratificou o índice inicialmente previsto na cláusula terceira, que consistia na correção das prestações pela variação do IPCA, acrescido de juros remuneratórios de 1% ao mês.

Dessarte, considerando o princípio da preservação do contrato, como ressaltou o Magistrado *a quo*, e em vista da posição majoritária da jurisprudência, no sentido de que não existe abusividade quando o uso do IPCA como fator de correção monetária se dá por expressa disposição contratual, mostra-se adequada a insurgência recursal, que visa o restabelecimento deste índice na hipótese de revisão do contrato.

Nesse tocante, tem sido remansoso o posicionamento do TJMG:

Apelação cível. Ação revisional de contrato cumulada com repetição de indébito. Agravo retido. Impugnação ao valor da causa. Valor econômico da pretensão. Improcedência do *decisum* mantida. Prescrição. Inocorrência. Correção monetária. Aplicação do IPCA. Possibilidade. Previsão contratual de índice à escolha do comprador. Sucumbência parcial. Imposição do ônus a ambas as partes. Sentença parcialmente reformada. [...] 3 - Se as partes pactuaram no contrato que o índice de correção monetária poderia ser livremente pactuado pelos compradores e há pretensão recursal comum dos autores, compradores do imóvel, e da ré, que visa à aplicação do mesmo índice, qual seja o IPCA, acertada a reforma da sentença, para que a correção monetária se realize com a aplicação daquele indexador, postulado por ambas as partes [...] (Apelação Cível nº 1.0672.09.398481-9/001 - Des. José Marcos Vieira, 13.05.2011).

Apelação cível - Revisional de contrato - Ilegalidade ou abusividade dos encargos praticados - Incomprovada - Recurso improvido. [...] Inexistem razões para o Poder Judiciário interferir em cláusula livremente contratada e que não coloca uma das partes em manifesta desvantagem em relação à outra, por isso eis o melhor momento para aplicação do princípio do *pacta sunt servanda* e não substituir o IGPM pelo IPCA (Apelação Cível nº 1.0024.04.438691-0/001, Rel. Des. Marcelo Rodrigues, 28.02.2007).

Da mesma maneira não se verifica qualquer ilegalidade quanto à estipulação no contrato de juros remuneratórios, uma vez que estes não se confundem com a correção monetária e possuem finalidade distinta, qual seja remunerar o capital cedido ao comprador. Além disso, não se verifica abusividade na sua fixação em 12% ao ano.

Nesse sentido, decidiu esta 13ª Câmara Cível:

Ação revisional de contrato c/ repetição do indébito. Compra e venda de imóvel. Agravo retido em impugnação ao valor da causa. Não conhecimento. Prejudicial de mérito rejeitada. Reajuste das prestações com base no salário mínimo. Impossibilidade. Substituição pelo índice da caderneta de poupança. [...] 3 - Incidem nas vendas a prazo os juros remuneratórios porque eles visam remunerar o capital investido (Apelação Cível nº 1.0672.09.402906-9/001, Rel. Des. Francisco Kupidowski, 18.07.2011).

Ante todo o exposto, dou provimento ao agravo retido, acolhendo a impugnação ao valor da causa para fixá-lo em R\$7.000,00 (sete mil reais). Rejeito a preliminar e a prejudicial de mérito e dou provimento à apelação, reformando em parte a sentença para substituir a indexação das prestações pelo IPCA, sem prejuízo da aplicação dos juros remuneratórios contratados.

Com a reforma da sentença, cumpre reajustar os ônus da sucumbência, condenando cada uma das partes a arcar com 50% das custas do processo e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação (nos termos da Súmula nº 306 do STJ), observada ainda a gratuidade judiciária concedida ao autor.

Custas da impugnação, pelo autor, suspensa sua exigibilidade (Lei nº 1.060/1950).

Custas do apelo, pelo autor/apelado, suspensa a exigibilidade.

DES. NICOLAU MASELLI - De acordo com a Relatora.

DES. ALBERTO HENRIQUE - De acordo com a Relatora.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO, REJEITARAM A PRELIMINAR E A PREJUDICIAL E DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO.