

substituição por outro indexador denota mera observância ao texto da lei.

- Em empreendimento de venda de terrenos de loteamento, verificada a figura do consumidor e do fornecedor, têm plena aplicabilidade as normas do Código de Defesa do Consumidor na ação revisional de cláusulas contratuais.

Preliminar de impugnação ao valor da causa acolhida, preliminar de julgamento *ultra petita* e prejudicial de prescrição rejeitadas e recurso parcialmente provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0672.07.250553-6/003 - Comarca de Sete Lagoas - Apelante: JMC Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Apelado: José Leal de Oliveira - Relator: DES. CABRAL DA SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Cabral da Silva, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM ACOLHER A PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA, REJEITAR A PRELIMINAR DE JULGAMENTO *ULTRA PETITA*, REJEITAR A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO E DAR PROVIMENTO PARCIAL.

Belo Horizonte, 18 de janeiro de 2011. - *Cabral da Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. CABRAL DA SILVA - Adoto o relatório do Juízo *a quo*, às f. 262/263 por representar fidedignamente os fatos ocorridos em primeira instância.

Trata-se de apelação interposta contra decisão de f. 262/267, proferida nos presentes autos que julgou parcialmente procedente o pedido formulado na inicial para declarar a nulidade da correção da prestação atrelada ao salário mínimo, determinando a sua substituição pelo índice da caderneta de poupança. Condenou a parte ré a devolver a quantia cobrada indevidamente, a ser liquidada por cálculo aritmético. Condenou, ainda, a ré a solver as custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa.

Em suas razões recursais, às f. 155/174, preliminarmente, a parte apelante inquinou o valor ofertado à causa que fora mantido pela sentença, erizou a nulidade da sentença por ser o julgamento *ultra petita* e opôs a prejudicial de prescrição. Defendeu a possibilidade de equivalência do reajuste ao salário mínimo e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em estudo. Postulou a revisão da distribuição dos

Promessa de compra e venda - Imóvel - Valor parcelado - Indexação - Salário mínimo - Impossibilidade - Substituição - Reajuste de poupança - Previsão contratual - Valor da causa - Art. 259, V, do CPC - Inteligência - Exceção ao comando legal - Revisão de contrato - Critério - Proveito econômico - Nulidade - Julgamento *ultra petita* - Inocorrência - Ausência de provimento ampliativo ou extenso - Prescrição - Inocorrência - Revisão do contrato - Nulidade de cláusula contratual - Compra e venda - Ausência de pretensão de ressarcimento e/ou reparação civil - Prazo

Ementa: Apelação cível. Compromisso de compra e venda. Imóvel. Valor parcelado. Indexação. Salário mínimo. Impossibilidade. Substituição. Reajuste de poupança. Observância necessária. Previsão contratual.

- A vinculação do valor das parcelas do financiamento do imóvel ao valor do salário mínimo é vedada por força de dispositivo constitucional, de modo que a declaração de nulidade da cláusula contratual que a previu em

encargos sucumbenciais e a compensação dos honorários. Ao final, requereu que fosse ofertado provimento ao recurso.

A parte apelada não apresentou contrarrazões.

É o relatório.

Do valor da causa.

No que toca à fixação do valor da causa, a meu sentir e ver, deve ser ofertado provimento ao presente recurso, pois estabelecido de modo que não reflete o entendimento mais contemporâneo e majoritário, pelo que passo a justificar o posicionamento ora externado.

Como se pode abstrair da análise do contrato objeto da revisão contratual ora em julgamento, o valor do imóvel adquirido é de R\$11.088,00.

O Código de Processo Civil no art. 259, V, de maneira hialina, regulamenta a questão ora em discussão, *ex vi*:

Art. 259. O valor da causa constará sempre da petição inicial e será:

[...]

V - quando o litígio tiver por objeto a existência, validade, cumprimento, modificação ou rescisão de negócio jurídico, o valor do contrato;

[...]

Desse modo, se aplicado de maneira estrita o imperativo acima, o valor da causa deve corresponder ao do contrato, que por sua vez corresponde ao do imóvel adquirido. Assim, *ab initio*, poder-se-ia dizer que a parte autora teria agido escorreiamente.

Todavia, o entendimento jurisprudencial moderno tem compreendido que em ações revisionais o valor da causa deve corresponder ao proveito econômico que se busca, já que não se inquina de maneira absoluta o contrato. Este posicionamento visa elidir distorções decorrentes da aplicação do art. 259, V, do CPC, que tornava os encargos sucumbenciais por demais onerosos para as partes, tendo em vista o reflexo financeiro que a revisão poderia propiciar, mesmo na hipótese de provimento integral do pleito exordial.

A situação ora em deslinde se amolda como luvas às mãos ao contexto acima descrito, pois se vindica, por via desta ação, a revisão de algumas cláusulas do contrato, ou seja, não a que tenciona alcançar sua integral modificação. Dessarte, incorreta a fixação do valor da causa como sendo o valor do contrato.

Em tal conjectura, o valor da causa deve corresponder ao proveito econômico que se pretende alcançar, ou seja, o resultado financeiro que beneficiará a parte autora em razão da revisão do contrato.

O entendimento jurisprudencial sobre a questão não discrepa da posição acima exposta, *verbi gratia*:

Ementa: Processual civil. Impugnação ao valor da causa. Art. 542, § 3º, do CPC. Exceção ao comando legal que determina a retenção do recurso especial. Ação de revisão contratual. Art. 259, V, do CPC.

1. A jurisprudência desta Corte relaciona o valor da causa ao proveito econômico pretendido com a demanda. Assim, na hipótese em que a ação revisional na qual foi apresentada a impugnação ao valor da causa visa, justamente, nova definição do valor do contrato, a fim de obter o reequilíbrio econômico-financeiro do negócio jurídico, o valor da causa deve ser a diferença entre o valor originalmente fixado e o pretendido.

2. Recurso especial a que se dá parcial provimento. (REsp 742163/DF, Recurso Especial 2005/0060981-1, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, Órgão Julgador: T1 - Primeira Turma, Data do julgamento: 15.12.2009.)

No caso em estudo, não fora deliberado sobre a impugnação ao valor da causa em audiência, como se deveria, art. 277, § 4º, do CPC. Tal questão fora decidida em sentença. Assim, tendo em vista os princípios do aproveitamento dos atos processuais, celeridade e razoabilidade, entendo que a modificação do valor da causa pode ser neste ensejo determinada, mas apurado somente em sede de liquidação. A alteração em espeque não implicou majoração, o que poderia ensejar a complementação do recolhimento das custas iniciais, mas sim diminuição, logo nenhum prejuízo há para as partes, já que nada deve ser solvido a tal título. Ademais, a parte autora se encontra sob o pálio da justiça gratuita, não sendo, por isso, exigível o pagamento de custas. Logo, pode ser o importe em comento aferido em liquidação, pois, eventualmente, somente trará consequências para os encargos sucumbenciais.

Em face ao exposto, acolho a preliminar em comento para modificar o valor da causa, fixando-o como sendo o correspondente ao valor do proveito econômico buscado pela parte autora, a ser apurado em liquidação.

Preliminar de nulidade parcial da sentença - julgamento *ultra petita*.

Diz a ré que, porque não postulada a declaração de inexistência da *mora debitoris*, seu acolhimento denota defecho impróprio, especialmente por afrontar os limites da demanda.

Friso que o conhecimento de julgamento *ultra petita* é dever de ofício do Magistrado, pelo que, independe de provocação da parte, pois caracteriza nulidade na medida em que representa ofensa ao princípio processual da inércia, art. 2º do CPC, *ex vi*: "Art. 2º Nenhum juiz prestará a tutela jurisdicional senão quando a parte ou o interessado a requerer, nos casos e forma legais".

Ademais, destaco que o pedido deve ser interpretado em observância aos seus precisos e exatos termos, não sendo admitida interpretação extensiva.

Sobre a questão em tela, leciona o Mestre Humberto Theodoro Júnior:

Isto quer dizer que o critério interpretativo não pode ser o ampliativo ou extenso. Integra o pedido tão somente o que nele expressamente estiver contido (THEODORO JÚNIOR,

Humberto. *Curso de direito processual civil*. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 1, p. 337).

A meu sentir e ver, no entanto, a mera menção de consequência dessa natureza no corpo da fundamentação com propósito de reforçar as razões de decidir, sem, portanto, qualquer provimento a esse respeito no dispositivo sentencial, não acarreta mácula de tal natureza.

Eis o que se conclui por exame da f. 266/267, de onde se apura a absoluta inexistência de qualquer declaração judicial atinente à não caracterização da mora em que se apegava a demandada, vale dizer, de condenação da ré em “[...] quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado” (art. 460 do CPC).

Arguiu a apelante preliminar de nulidade da sentença, ao argumento de que os autores não formularam pedido de declaração de inexistência da mora, não obstante, a sentença a declarou, o que obstaculizou o direito da apelante de cobrar os encargos decorrentes do inadimplemento.

Cabe aqui ligeira análise do conceito de julgamento *ultra petita*.

Humberto Theodoro Júnior, in *Curso de direito processual civil*, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004, v. 1, p. 468, discorreu sobre o tema, ressaltando a necessária observância do Princípio da Congruência entre o pedido e a sentença, como segue:

[...] É preciso que o objeto do processo fique bem claro e preciso para que sobre ele possa manifestar-se a defesa do réu. Daí por que, sendo o objeto da causa do pedido do autor, não pode o juiz decidir fora dele, sob pena de surpreender o demandado e cercear-lhe a defesa, impedindo-lhe o exercício do pleno contraditório. O princípio da congruência, que impede o julgamento fora ou além do pedido, insere-se, destarte, no âmbito maior da garantia do devido processo legal. [...] Em síntese, o pedido é a condição e o limite da prestação jurisdicional, de maneira que a sentença, como resposta ao pedido, não pode ficar aquém das questões por ele suscitadas (decisão *citra petita*) nem se situar fora delas (decisão *extra petita*), nem tampouco ir além delas (decisão *ultra petita*).

Nesse contexto, restou que não há que se falar em nulidade da sentença em razão de julgamento *ultra petita*, pois, como se vê pela inicial, houve pedido de depósito em juízo do valor das prestações, f. 07, o que foi autorizado, f. 47.

Adiante, constatou o Juízo a abusividade da cláusula contratual que atrelou o reajuste das parcelas ao reajuste do salário mínimo, e, em razão disso, afastou a mora especificamente quanto às parcelas depositadas em juízo, f. 266.

Restou que a sentença não se afastou do pedido formulado pelos autores/apelados, pois, quando requereram autorização para depositar judicialmente as

parcelas que venceriam no curso da demanda, pretendiam, exatamente, eximir-se da mora.

Rejeito a preliminar e, com ela, teses e preceitos alçados.

Prescrição.

Arguiu novamente a apelante, prejudicial de mérito de prescrição com base no art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil.

Sem razão a apelante.

Ora, simples leitura da inicial é suficiente para perceber-se que não pretendem os apelados nada mais que a revisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes e o afastamento da cláusula que vincula o reajuste das prestações ao reajuste do salário mínimo, de modo que não se aplica à espécie a prescrição trienal, pois não há pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa ou pretensão de reparação civil.

Segundo a demandada, a hipótese orienta-se pelo disposto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil atual, estando, portanto, sujeita ao prazo prescricional de 3 (três) anos já esgotados quando do ajuizamento da ação.

É certo, porém, que a restituição de valores emerge como consequência da pretensão de nulidade de cláusula contratual, ou seja, como resultado do acerto do contrato de compra e venda posto à revisão, nisso residindo sua essência. Não se enquadra, como tal, na hipótese de ressarcimento de enriquecimento sem causa.

Nesse cenário, resulta aplicável o prazo prescricional de 10 anos disciplinado pelo art. 205 do Código atual.

Dessarte, rejeito a prejudicial de prescrição.

Mérito.

Impossibilidade de equivalência ao salário mínimo.

Pretende a apelada a nulidade da cláusula segunda do contrato de promessa de compra e venda, a qual estabeleceu, *in verbis*: “50% SM (cinquenta por cento do salário mínimo vigente em Minas Gerais)”.

Dispõe a Constituição da República de 1988, em seu art. 7º, que:

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

[...]

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim.

Dessa forma, hialina é a nulidade da cláusula em questão, havendo que ser declarada nula, uma vez que há expressa vinculação da parcela ao salário mínimo, o que é expressamente vedado pela Constituição da República.

Essa é a posição de nosso eg. Tribunal de Justiça, veja-se:

Ação ordinária de rescisão contratual - Compra e venda de imóvel - Vinculação do reajuste das parcelas ao salário mínimo - Vedação. - O defeito na representação processual é vício sanável, que não implica nulidade do feito ou decretação de revelia antes de intimado o réu para supri-la, mormente se ainda estiverem os autos nas instâncias ordinárias. De acordo com o art. 7º, IV, da Constituição Federal de 1988, o salário mínimo não pode servir de indexador para contrato de promessa de compra e venda de imóvel, caso não esteja o mesmo vinculado ao sistema financeiro de habitação, devendo ser substituída a correção monetária pelo INPC (Apelação Cível nº 1.0647.06.068518-5/001 - Rel. Otávio Portes - j. em 28.09.2007).

Agravo de instrumento - Pedido de revisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel a prestação - Tutela antecipada - Preenchimento dos requisitos - Salário mínimo - Vinculação vedada. - A vinculação do valor de prestações ao salário mínimo atenta contra o disposto no inciso IV do art. 7º da Constituição da República, sendo, portanto, vedada. - Demonstrada a coexistência de todos os pressupostos pertinentes a um dos pedidos de tutela antecipada, o seu deferimento é medida que se impõe (Apelação Cível nº 2.0000.00.450698-3/000(1) - Rel. Mauro Soares de Freitas - j. em 18.06.2004).

Com tais fundamentos, mantenho a sentença nesse ponto, declarando nula a correção da prestação via atrelamento ao salário mínimo.

Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Argui a apelante a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em apreço, asseverando que, por isso, tem liberdade para praticar os encargos livremente contratados, notadamente a multa moratória de 10% sobre o valor do débito.

Sem razão a apelante.

Evidencia-se no caso nítida relação de consumo, visto que os apelados e a apelante se amoldam ao conceito de consumidor e fornecedor estampados nos arts. 2º e 3º da Lei 8.078, de 1990.

Cumpra destacar que a relação havida entre as partes se submete à regência das normas insculpidas no Código de Defesa do Consumidor, haja vista que empreendedoras imobiliárias se enquadram na categoria de fornecedoras, para fins de configuração da relação de consumo. É o que se depreende do art. 3º, § 2º, do CDC:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

[...]

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo mediante remuneração, inclusive de natureza bancária, financeira, de crédito, securitária, salvo as decorrentes de caráter trabalhista.

Em empreendimento de venda de terrenos de loteamento, verificada a figura do consumidor e do fornecedor, têm plena aplicabilidade as normas do Código de Defesa do Consumidor na ação revisional de cláusulas contratuais.

Nesse sentido, julgados, que se transcrevem:

Ação de restituição - Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Cláusula que prevê retenção de 50% do valor para pagamento de corretagem. Abusividade. Devolução imediata das parcelas pagas. Retenção de 15%. - O Código de Defesa do Consumidor aplica-se aos contratos de promessa de compra e venda realizados diretamente com a construtora, devendo ser declaradas nulas, de pleno direito, as cláusulas abusivas constantes do contrato de adesão. O compromissário comprador que está em dificuldades financeiras e impossibilitado de continuar saldando as prestações contratadas faz jus à devolução imediata do que pagou, numa única parcela. Deve ser declarada nula a cláusula que prevê a retenção de 50% do valor quitado, para pagamento de corretagem, uma vez que referido percentual revela-se excessivamente oneroso ao consumidor. É lícito ao empreendedor reter 15% (quinze por cento) sobre o montante a ser restituído, a título de compensação pelas despesas com o negócio (TJMG, 14ª CC, AC nº 1.0024.05.871074-0/001(1), Rel. Des. Renato Martins Jacob, j. em 3.8.2006).

Rescisão contratual. Contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel. Compra. Inadimplência do comprador. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. [...] arras que equivalem a 30% do valor do imóvel. Descaracterização. Retenção. Impossibilidade. - Aplica-se aos contratos de compra e venda realizados diretamente com a construtora o Código de Defesa do Consumidor, devendo ser declaradas nulas, de pleno direito, as cláusulas abusivas constantes do contrato de adesão.

- É abusiva a cláusula de decaimento de todas as parcelas, ou de parte considerável delas, nos contratos de compra e venda de bem imóvel. [...]

- Deve ser declarada nula a cláusula que prevê a perda das arras dadas como sinal do pagamento, se referida cláusula for excessivamente onerosa ao consumidor, sendo, na verdade, falsas as arras que equivalham a 30% do valor do imóvel.

Apelação principal e adesiva parcialmente providas (TAMG, Apelação Cível nº 378118-6, 2ª Câmara Cível, Rel. Juiz Pereira da Silva, j. em 25.02.2003).

Feitas tais considerações, concluo pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela.

Dos encargos sucumbenciais e honorários.

No que toca à distribuição dos encargos sucumbenciais, entendo que assiste razão à parte apelante.

No caso, como se pode abstrair da leitura da sentença, os pedidos de redução do valor do imóvel, repetição em dobro do indébito e de consignação foram julgados improcedentes. Apenas a declaração da nulidade da cláusula que estabelecia o salário mínimo como indexador foi acolhida.

Assim, a sucumbência da parte autora fora maior que a da ré. Todavia, o pedido contraposto formulado pela parte ré fora negado, logo, julgo que seja distribuição correta de tais encargos à razão de 70% para a parte autora e 30% para a ré, tudo em estrita consonância ao que preleciona o art. 21 do CPC.

No que toca os honorários, julgo que a sua fixação sobre o valor da causa, no caso, é possível, na medida em que não houve condenação ao pagamento de valor. Todavia, julgo que sua atribuição apenas à parte ré é indevida em razão da sucumbência recíproca. Logo, distribuo o encargo em questão para as partes na mesma razão acima citada, devendo ocorrer a compensação dessa verba, consoante preleciona o artigo acima mencionado.

A exigibilidade de tal condenação relativamente à parte autora resta suspensa por força do art. 12 da Lei 1.060/50.

Dispositivo.

Ex positis, dou parcial provimento ao presente recurso para modificar o valor da causa, fixando-o como sendo o correspondente ao valor do proveito econômico buscado pela parte autora, a ser apurado em liquidação. Determino a distribuição das custas, inclusive recursais, despesas processuais e honorários sucumbenciais, os quais mantenho no valor fixado em primeira instância, na razão de 70% a serem solvidos pela parte autora e 30% pela parte ré, autorizando a sua compensação. A exigibilidade de tal condenação relativamente à parte autora resta suspensa por força do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES GUTEMBERG DA MOTA E SILVA e GENEROSO FILHO.

Súmula - ACOLHERAM A PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA, REJEITARAM A PRELIMINAR DE JULGAMENTO *ULTRA PETITA*, REJEITARAM A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO E DERAM PROVIMENTO PARCIAL.