

**EMBARGOS DO DEVEDOR - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - CLÁUSULA CONTRATUAL - ABUSIVIDADE - REVISÃO - POSSIBILIDADE - SALDO DEVEDOR - CORREÇÃO MONETÁRIA - INPC - TABELA PRICE - INAPLICABILIDADE - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

- A teor do art. 745 do CPC, os embargos do devedor têm cognição ampla, motivo pelo qual neles podem ser discutidas as cláusulas estabelecidas no contrato em que se baseia a execução.

- Em contrato de compra e venda de imóvel, incidem as disposições do Código de Defesa do Consumidor, devendo o Judiciário velar pelo equilíbrio do negócio jurídico firmado entre as partes.

- Deve ser aplicado como índice de correção monetária o INPC, por refletir de maneira fiel a variação de preços ao consumidor.

- A utilização da Tabela *Price* como forma de atualizar o saldo devedor é abusiva, porque implica atualização do débito antes de ser descontada a parcela paga.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 486.401-3 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. RENATO MARTINS JACOB

**Acórdão**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 486.401-3, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante CRCI - Cia. Real de Crédito Imobiliário e apelado Edson Pinto Neto, acorda, em Turma, a Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Dárcio Lopardi Mendes, e dele participaram os Desembargadores Renato Martins Jacob (Relator), Valdez Leite Machado (Revisor) e Dídimo Inocêncio de Paula (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 14 de abril de 2005. - *Renato Martins Jacob* - Relator.

**Notas taquigráficas**

O Sr. Des. Renato Martins Jacob - CRCI - Cia. Real de Crédito Imobiliário interpôs o presente recurso de apelação contra a respeitável sentença de f. 125/131, que julgou procedente em

parte o pedido formulado nos embargos do devedor ajuizados por Edson Pinto Neto, declarando nulas as cláusulas contratuais que estabelecem correção monetária pelos índices da TR, bem como a cláusula contratual que trata do reajuste do saldo devedor, substituindo o índice de correção monetária pelo INPC e determinando que a atualização do débito seja realizada após a amortização da parcela mensal.

A recorrente foi condenada, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da diferença entre a quantia executada e o realmente devido.

Inconformada com a r. sentença, a apelante requer, preliminarmente, sejam os embargos extintos sem exame meritório, porque são inadequados para a discussão das cláusulas contratuais.

No mérito, informa que não é aplicável ao caso a teoria da imprevisão, uma vez que as obrigações contratuais eram de conhecimento do apelado, tendo esse assumido os riscos inerentes ao negócio jurídico.

Afirma que está ausente, *in casu*, a onerosidade excessiva, acrescentando que não há falar em enriquecimento injusto e inesperado

de sua parte, motivo pelo qual devem ser mantidos os termos pactuados.

Aduz, também, que os índices estabelecidos não foram impostos ao apelado; ao contrário, este optou pelo contrato que mais lhe interessava, e qualquer alteração nos termos contratados caracteriza infração ao *pacta sunt servanda* e ao ato jurídico perfeito.

Por fim, sustenta ser legal a incidência do IPC ao caso e declara que a TR não foi aplicada.

Contrariedade recursal deduzida às f. 155/163, pugnano pela manutenção da sentença, sem suscitar qualquer preliminar.

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Preliminar de extinção dos embargos.

A apelante alega que os embargos devem ser extintos, porquanto não se trata de meio próprio para o requerimento de revisão do contrato.

Sem razão, contudo, a recorrente.

Primeiramente insta salientar que os embargos do executado não constituem acessório da execução; ao contrário, têm natureza de processo de conhecimento autônomo.

Caracteriza-se em nosso Processo Civil, portanto, como sendo a via mais ampla de defesa do executado, na qual este figura como autor de uma demanda contra o exequente, visando a impedir que a execução não prossiga ou que se realize de maneira diversa da que se iniciou.

No caso, a executória funda-se em um título executivo extrajudicial (Instrumento Particular de Venda e Compra com Financiamento, Pacto Adjeto de Hipoteca e Outras Avenças), estando sujeita às disposições do art. 745 do CPC, segundo o qual:

Art. 745. Quando a execução se fundar em título extrajudicial, o devedor poderá alegar, em embargos, além das matérias previstas no art.

741, qualquer outra que lhe seria lícito deduzir como defesa no processo de conhecimento.

Em comentários ao citado dispositivo, Paulo Henrique dos Santos Lucon elucida:

O art. 745 do CPC autoriza o executado a alegar em sede de embargos à execução fundada em título executivo extrajudicial qualquer matéria que lhe seria permitido aduzir como fundamento de defesa no processo de conhecimento. *Por esse dispositivo, não há qualquer limitação à cognição, seja no plano horizontal (amplitude da matéria passível de ser aduzida), seja no plano vertical (profundidade das questões debatidas) (Código de Processo Civil Interpretado, coordenado por Antonio Carlos Marcato, 2004, p. 2.108, (grifei).*

Assim, a ação em apreço é de cognição ampla, não existindo qualquer óbice a que o executado requeira a anulação das cláusulas que entende abusivas, motivo pelo qual rejeito a preliminar.

Mérito.

Cuida a espécie de embargos à execução fundada em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, f. 8/14 do apenso, em que o executado, ora apelado, pleiteia que sejam extirpadas do pacto as verbas que entende abusivas, tais como correção monetária e maneira de amortização.

A questão discutida nos autos se insere nas situações previstas no Código de Defesa do Consumidor, constituindo-se o título executivo em um contrato tipicamente de adesão.

Em avenças dessa espécie, ao contrário do que aduz a recorrente, a participação de um dos sujeitos sucede pela aceitação, em bloco, de uma série de cláusulas formuladas antecipadamente, de modo geral e abstrato, pela outra parte, para constituir o conteúdo normativo e obrigacional de futuras relações concretas.

Sendo assim, é impossível falar em manutenção dos termos avençados ante a adesão voluntária da apelada. Mesmo porque,

conforme dito alhures, em contratos dessa espécie não há como o contratante analisar, uma a uma, as cláusulas nele impostas de maneira unilateral, cabendo ao Judiciário declarar nulas as obrigações que onerem excessivamente o consumidor.

Sobre o tema, oportuna a lição de Nelson Nery Júnior:

A contratação em massa, exigência das economias de escala, deve ser exercida de forma compatível com os princípios fundamentais da ordem econômica, dentre os quais está a defesa do consumidor (art. 170, V, CF). A rapidez que deve informar esse tipo de contratação, que implica necessariamente a conclusão de negócio com base em cláusulas gerais preestabelecidas, não deve servir de pretexto para que se inclua, no bojo de um longo formulário de futuro contrato de adesão, cláusulas draconianas consideradas pelo CDC como abusivas (*Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*, 8. ed., 2004, p. 625).

Portanto, correta a sentença ao rever os termos pactuados.

Ultrapassada essa questão, cumpre analisar a legalidade ou não da correção monetária e da forma de amortização adotada.

Quanto à atualização do débito, a perícia, elemento crucial ao deslinde do feito, a qual não foi elidida por outras provas em contrário, foi clara ao elucidar que o índice adotado foi a Taxa Referencial - TR, fator próprio de remuneração dos depósitos de poupança.

Dessa forma, não se presta o citado índice a corrigir monetariamente o débito, uma vez que, ao remunerar o capital, acarreta a incidência de juros sobre juros, o que onera excessivamente o consumidor.

Esta Câmara já se pronunciou a respeito:

A TR é índice inaplicável a título de correção monetária, uma vez que não reflete a variação dos preços ocasionada pela inflação, devendo ser substituída pelo INPC (Ap. Cível nº 414.755-7, Rel. Juíza Heloísa Combat, j. em 05.02.04).

No tocante à forma de amortização do débito, a própria recorrente informa que foi utilizada a Tabela *Price*. Essa medida é abusiva, uma vez que, como bem elucidado pela douta sentenciante, implica atualização do débito antes mesmo de ser feito o abatimento da parcela paga.

Configurado está, pois, o desequilíbrio contratual, devendo ser amortizada a parcela e, somente após esse ato, aplicado o reajuste do saldo devedor.

Já decidiu este Sodalício:

O ordenamento jurídico pátrio veda a utilização da Tabela *Price* como mecanismo de atualização do débito, uma vez que a aplicação desta revela a incidência de juros capitalizados, além de tornar o contrato excessivamente oneroso, por importar atualização da parcela antes do decote da amortização (Ap. Cível nº 403.998-5, 6ª Câmara Civil, Rel. Juiz Dídimo Inocêncio de Paula, j. em 06.11.03).

A forma de amortização do saldo devedor para contratos de financiamento habitacional, conhecida como Tabela *Price*, através da qual, primeiramente é ajustado o débito para descontar a parcela é vedado pelo art. 6º da Lei 4.380/64, pelo que não pode ser mantido (Ap. Cível nº 400.172-9, 3ª Câmara Civil, Rel. Juíza Teresa Cristina da Cunha Peixoto, j. em 08.10.03).

Correta, pois, a respeitável sentença hostilizada.

Por tais razões, rejeito a preliminar e nego provimento ao apelo.

Custas recursais, pela apelante.

-:-:-