



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.01.000200-4/001 **Númeraço** 0002004-
Relator: Des.(a) Pedro Bernardes
Relator do Acórdão: Des.(a) Pedro Bernardes
Data do Julgamento: 12/07/2011
Data da Publicação: 25/07/2011

EMENTA: Revisão de promessa de compra e venda de imóvel - Cobrança de juros remuneratórios durante a obra - Impossibilidade - Correção monetária - Incidência a partir da data da celebração do contrato - Multa - Cobrança de acordo com o CDC - Habite-se, CND-INSS e Averbação de baixa - Obrigação do construtor.- Nas promessas de compra e venda de imóvel em construção, nas quais não há avença de mútuo entre as partes, não é possível a incidência de juros remuneratórios antes da entrega das chaves.- A correção monetária das prestações referentes à promessa de compra e venda só pode incidir a partir da data da avença, não podendo atingir momento anterior.- Tendo a multa sido aplicada no patamar previsto no CDC não há qualquer irregularidade na cláusula que a instituiu.- Compete ao construtor arcar com as despesas referentes à baixa do imóvel no cartório de imóveis, habite-se e CND-INSS, visto que se referem à regularidade da sua atividade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.01.000200-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): MARCIO AUGUSTO MENDES FERREIRA - APELADO(A)(S): MASSA FALIDA ENGEMAX ENGENHARIA EMPREENDE CONSTRUÇÕES LTDA REPDO(A) PELO(A) SÍNDICO(A) . - RELATOR: EXMO. SR. DES. PEDRO BERNARDES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador OSMANDO ALMEIDA, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PARCIAL



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 12 de julho de 2011.

DES. PEDRO BERNARDES - Relator

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. PEDRO BERNARDES:

VOTO

Tendo o MM. Juiz da 21ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte julgado improcedente o pedido formulado na Ação Revisional proposta por Marcio Augusto Mendes Ferreira em face da Engemax - Engenharia, Empreendimentos e Construções Ltda, sucedida pela sua Massa Falida (ff. 368/372), aquele interpôs o presente apelo, buscando a reforma do decisum.

Em razões de ff. 375/385 afirma o apelante, em síntese, que deve haver a modificação de algumas cláusulas econômicas da promessa de compra e venda de imóvel celebrada entre as partes; que no contrato foi consignado que o negócio foi celebrado entre as partes em 26/06/95, quando na verdade só ocorreu em 26/09/95; que deve haver alteração da data da celebração do contrato, visto que este fato interfere no cálculo do valor devido a título de correção monetária; que, na verdade, não obstante a recorrida ter erroneamente constado como data da celebração do negócio o dia 26/06/95, para efeitos de incidência da correção monetária ela está considerando o dia 01/06/95 como a data do pacto; que o pagamento do sinal só foi feito dia 27/09/95, o que indica que o contrato foi celebrado em setembro e não em junho de 1995; que a apelada deve ser compelida a realizar a correção apenas a partir da data em que o contrato realmente foi celebrado; que a alteração da data do contrato foi feita de má-fé; que a incidência de correção desde o dia 01/06/95 onera o apelante de forma excessiva; que a prova pericial demonstra que ao se considerar como data da contratação o dia 01/06 o apelante sofreu



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

prejuízos; que foi aplicada multa em patamar superior a 2%, o que não se pode admitir; que se deve reconhecer a abusividade da cobrança de multa superior a 2%; que foi repassada ao apelante a responsabilidade pelo pagamento das taxas de averbação da baixa, habite-se, IPTU, Cemig e Telemig; que não pode ser repassado ao consumidor as despesas que dizem respeito à atividade empresarial da recorrida; que o apelante só se tornou responsável pelo pagamento de água, luz e telefone depois da entrega das chaves; que deve haver atenuação do princípio da obrigatoriedade contratual; que não se pode admitir a cobrança de juros referente a período anterior à entrega das chaves; que ao se pagar juros antes da entrega das chaves se está exigindo do apelante o cumprimento de obrigação sem que ele perceba a contraprestação correspondente; que esta circunstância quebra a comutatividade do contrato. Tece outras considerações e, ao final, pede que seja feita a revisão do contrato, com restituição do que foi pago indevidamente.

Intimada, a apelada apresentou contrarrazões (ff. 389/391) afirmando, em síntese, que a promessa de compra e venda foi celebrada em 26/06/95; que o fato do sinal ter sido pago apenas em setembro não implica que este tenha sido o mês da contratação, mas apenas que foi dado prazo para o pagamento desta parcela; que a data inicial de incidência da correção monetária foi livremente pactuada entre as partes; que não foi demonstrada a obtenção de vantagem desproporcional por parte da recorrida; que após a vigência do CDC (Código de Defesa do Consumidor) não houve aplicação de multa em patamar superior a 2%; que no contrato há previsão de reembolso para as despesas que o apelante teve com o pagamento do serviço de ligação de água e telefone e das taxas para averbação do habite-se; que no pedido inicial nada foi dito acerca dos valores referentes à averbação de baixa, habite-se e CND-INSS; que não há qualquer irregularidade na cobrança de juros antes da entrega das chaves. Tece outras considerações e, ao final, pede que haja manutenção da sentença.

Preparo comprovado à f. 386.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Presentes os pressupostos de admissibilidade conheço do apelo.

Compulsando os autos vê-se que as partes celebraram promessa de compra e venda de imóvel. Argumenta o recorrente que não concorda com determinadas cláusulas contratuais, referentes à incidência de correção, juros, multa, motivo pelo qual pleiteia a revisão das mesmas. Afirma também o apelante que não concorda com o repasse feito a ele da obrigação de efetuar o pagamento de determinadas parcelas que são referentes ao exercício da atividade empresarial da recorrida.

O pedido inicial foi julgado improcedente, o que motivou a interposição do presente apelo.

Inicialmente será feita análise quanto ao marco inicial de incidência dos juros remuneratórios.

Entende o apelante que só se pode admitir a incidência dos juros após a data da entrega das chaves do imóvel, o que a meu sentir se mostra correto.

O contrato prevê a incidência dos juros da seguinte forma:

2.2.1. A atualização monetária acrescida de juros de que trata o item 2.2 precedente ocorrerá já no vencimento da primeira parcela de pagamento do preço, independentemente das datas em que tiverem acontecido a reserva ou a proposta ou a promessa de negócio ou até mesmo a assinatura deste Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda. (f. 19).

Analisando o laudo pericial vê-se que foi informado que os juros realmente foram aplicados desde o início do contrato (resposta ao quesito 6, f. 218/219), o que a meu sentir não se mostra correto.

De acordo com o que foi afirmado pelas partes a construção do edifício onde se localiza a unidade habitacional adquirida pelo apelante não se realizou mediante captação de recursos concedidos



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

por meio de financiamento, o que foi confirmado pelo documento de f. 26. Não há também nos autos registro de que o apelante tenha realizado financiamento com instituição financeira para captar o montante necessário para o pagamento do preço do imóvel.

O que se observa é que foi acordado o preço da unidade habitacional e o pagamento deste seria feito pelo apelante em algumas prestações, pagas diretamente por ele em favor da apelada. Não foi pactuado qualquer mútuo entre o apelante e a recorrida.

Desta forma, pode-se concluir que com o passar do tempo os valores entregues pelo apelante eram empregados na construção do edifício. Com a conclusão da obra e entrega da unidade habitacional ao recorrente, encerrou-se a prestação devida pela apelada, mas permaneceu a obrigação do apelante pelo pagamento do restante das prestações. O apelante recebeu o objeto do contrato, mas a recorrida, por sua vez, ainda não tinha recebido toda a prestação que lhe era devida visto que ainda não havia ocorrido o cumprimento integral da contraprestação do apelante.

Diante deste quadro, a meu sentir, os juros remuneratórios só podem ser admitidos a partir do momento que houve a entrega da unidade habitacional ao apelante. Antes disso não havia qualquer razão para a sua incidência visto que não havia motivo para a apelada ser remunerada.

Não tendo havido a celebração de mútuo entre as partes a recorrida não deveria ser remunerada por qualquer perda. O valor por ela despendido para a construção do imóvel era repostado pelo apelante com a entrega das prestações, então não se pode falar que a apelada ficou privada do seu capital, não havendo motivo para ser remunerada.

Todavia, a partir do momento que houve entrega do apartamento ao recorrente todo o capital necessário para a obra já havia sido empregado pela apelada, e apenas parte dele havia sido repostado por aquele. Quanto ao montante remanescente, não obstante gozo por



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

parte do apelante, visto que já poderia usufruir do imóvel, ainda não havia sido entregue à apelante, e em razão desta privação tem ela direito ao recebimento dos juros remuneratórios.

A decisão abaixo se aplica ao presente caso:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA. "JUROS NO PÉ". ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA DE EMPRÉSTIMO, FINANCIAMENTO OU QUALQUER USO DE CAPITAL ALHEIO.

1. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel - "juros no pé" -, porquanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido.

2. Em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo. Vale dizer, se há aporte de capital, tal se verifica por parte do comprador para com o vendedor, de sorte a beirar situação aberrante a cobrança reversa de juros compensatórios, de quem entrega o capital por aquele que o toma de empréstimo.

3. Recurso especial improvido. (STJ. REsp 670117/PB. 4ª Turma. Rel. Luis Felipe Salomão. 14/09/10.).

Nestas condições, tendo em vista que só se pode considerar que a apelada ficou privada de parte do capital por ela investido apenas após a entrega do imóvel ao apelante, apenas a partir deste marco pode-se entender ser possível a incidência dos juros remuneratórios. A incidência dos juros antes deste momento é abusiva, de modo que deve haver modificação da cláusula acima citada.

Assim, no cálculo do valor devido pelo apelante se deve considerar a incidência dos juros apenas a partir do dia 23/06/97, data da entrega das



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

No que concerne à incidência da correção monetária, tenho que em parte assiste razão ao apelante.

A cláusula 2.2.2 do contrato prevê:

A atualização monetária de que trata o item 2.2 supra tomará como ponto de partida o 1º (primeiro) dia do mesmo mês em que tiver sido celebrado este Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e tomará como base o índice do CUB-SINDUSCON. (f. 19).

Desta forma, considerando que a promessa de compra e venda informa que ela foi celebrada em 26/06/95 (f. 25), de acordo com a cláusula anteriormente citada a correção incidiria desde o dia 01/06/95.

Primeiramente o apelante se insurge contra a data da celebração do contrato. Afirma o apelante que o contrato só foi pactuado em setembro de 1995, e não em junho como informado no instrumento apresentado aos autos. Todavia, tenho que não há como acolher a afirmação do apelante.

Examinando a promessa de compra e venda vê-se que ela prevê como data do pagamento da primeira prestação o dia 30/08/95 (f. 19, cláusula 2.1, "a"). Ora, como poderia um contrato estipular o pagamento da primeira prestação dias antes da sua própria celebração? Se a promessa de compra e venda realmente tivesse sido pactuada em setembro de 1995 tenho que não é crível que ela tenha estipulado o pagamento da primeira parcela para agosto do mesmo ano. Além disto, vale ressaltar que o próprio apelante admitiu que a contratação ocorreu em 26/06/95, conforme informa documento de f. 127.

Desta forma, tenho que se deve considerar o dia 26/06/95 como a data da contratação.

No entanto, não é válida a estipulação contratual no sentido de que a



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

correção deveria incidir desde o dia 01/06/95. A meu sentir só se pode falar em correção a partir do momento que foi feita a avença entre as partes, antes disso se deve considerar como indevido o pagamento de qualquer valor. A incidência da correção desde momento anterior ao contrato implicaria enriquecimento indevido por parte da apelada, pois ela receberia valor que não corresponderia a qualquer contraprestação em favor do apelante.

Nestas condições, assiste razão ao apelante ao pretender que a correção seja feita apenas a partir do dia 26/06/95.

Quanto à multa, o contrato determina sua incidência no patamar de 10%, conforme cláusula 3.1, f. 21. O apelante entende que a multa deve ser limitada a 2%, conforme previsto no CDC (Código de Defesa do Consumidor).

A recorrida argumenta que a multa só foi aplicada no patamar de 10% até o dia em que o CDC permitiu este percentual; a partir da data que a multa passou a ser limitada a 2% este foi o percentual aplicado.

Examinando os boletos de ff. 33/62 referentes às prestações do contrato observa-se que de fato, até a alteração feita no CDC, que limitou os juros a 2%, era cobrada multa de 10%, conforme permitido na época; a partir de então a multa passou a ser de 2%, conforme disposto em lei. Assim, não se pode falar em qualquer irregularidade quanto ao percentual de multa aplicado pela apelada.

Por fim, o apelante se insurgiu contra o pagamento por ele feito a título de taxas como "averbação de baixa, habite-se e CND-INSS". Entende o apelante que não poderia ter sido obrigado a efetuar o pagamento destas parcelas. Tenho que lhe assiste razão.

A meu sentir estas parcelas são devidas pelo construtor, visto que todas dizem respeito à regularidade da obra. Não cabe ao comprador reembolsar o construtor pelos gastos que ele teve para demonstrar a regularidade do seu empreendimento, de modo que deve ser restituído ao apelante as despesas que ele teve referente a estas



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

parcelas.

Salienta-se que na inicial o apelante se insurgiu apenas quanto a estas parcelas, nada tendo dito quanto ao pagamento de água, luz, telefone, de modo que a análise se restringe às três parcelas anteriormente mencionadas.

Desta forma, deve ser excluída a responsabilidade do apelante pelo pagamento da "averbação da baixa, habite-se e CND-INSS". Considerando que o apelante já reembolsou a apelada por estes gastos, conforme se verifica à f. 30, deve haver restituição deste valor a ele.

Com estas conclusões, deverá haver alteração das cláusulas contratuais, de modo que deverá ser feito recálculo do valor devido pelo apelante, com incidência dos juros remuneratórios a partir do dia 23/06/97 e correção monetária a partir do dia 26/06/95.

Apurando-se saldo em favor do apelante deverá ser feita a restituição, tendo em vista que, conforme reconhecido pela própria apelada (f. 286/287), já foi feito pagamento de todas as prestações, não havendo que se falar então em abatimento sobre saldo devedor remanescente. A restituição deverá ser feita de forma simples visto que a ilegalidade da cobrança só foi reconhecida nesta oportunidade.

Sobre o montante apurado deverá haver incidência de juros de 0,5% desde a citação até a entrada em vigor do Código Civil de 2002. A partir de então os juros deverão ser de 1%. Aplica-se também correção monetária, de acordo com a tabela da Corregedoria de Justiça, a partir da data da propositura da ação.

Com estas conclusões o apelante deverá ser condenado ao pagamento de 20% das custas processuais e honorários no valor de R\$1.000,00 (mil reais). A apelada deverá arcar com o restante das custas processuais e honorários em valor correspondente a 15% sobre a condenação.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Destarte, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao apelo para: a) determinar a incidência de juros remuneratórios a partir do dia 23/06/97; b) determinar que a correção monetária seja aplicada a partir do dia 26/06/95; c) condenar a apelada a restituir ao apelante o valor pago a mais a título de juros e correção, bem como a quantia paga por ele a título de averbação da baixa, habite-se e CND-INSS; d) determinar que sobre o montante a ser restituído incida juros de 0,5% desde a data da citação até a data da entrada em vigor do Código Civil de 2002 e de 1% a partir deste marco, e correção monetária, de acordo com a tabela da Corregedoria de Justiça, desde a data da propositura da ação.

Condeno o apelante ao pagamento de 20% das custas processuais e recursais e honorários no valor de R\$1.000,00 (mil reais). Condeno a recorrida ao pagamento de 80% das custas processuais e recursais e honorários em valor correspondente a 15% sobre o montante a ser restituído.

Em síntese, para efeito de publicação (art. 506, III, do C.P.C.):

- Deram parcial provimento ao apelo para: a) determinar a incidência de juros remuneratórios a partir do dia 23/06/97; b) determinar que a correção monetária seja aplicada a partir do dia 26/06/95; c) condenar a apelada a restituir ao apelante o valor pago a mais a título de juros e correção, bem como a quantia paga por ele a título de averbação da baixa, habite-se e CND -INSS; d) determinar que sobre o montante a ser restituído incida juros de 0,5% desde a data da citação até a data da entrada em vigor do Código Civil de 2002 e de 1% a partir deste marco, e correção monetária, de acordo com a tabela da Corregedoria de Justiça, desde a data da propositura da ação.

- Condenaram o apelante ao pagamento de 20% das custas processuais e recursais e honorários no valor de R\$1.000,00 (mil reais). Condenaram a recorrida ao pagamento de 80% das custas processuais e recursais e honorários em valor correspondente a 15% sobre o montante a ser restituído.

Votaram de acordo com o(a) Relator(a) os Desembargador(es):



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

TARCISIO MARTINS COSTA e JOSÉ ANTÔNIO BRAGA.

SÚMULA : DERAM PARCIAL PROVIMENTO.