



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0024.12.273016-1/001      **Númeraço** 2730161-  
**Relator:** Des.(a) Marcos Lincoln  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Marcos Lincoln  
**Data do Julgamento:** 11/02/2015  
**Data da Publicação:** 23/02/2015

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO PELA CONSTRUTORA. JUROS REMUNERATÓRIOS DE 12% AO ANO. LEGALIDADE. CAPITALIZAÇÃO ILEGAL. SENTENÇA MANTIDA. 1). Não sendo a construtora instituição financeira, não está autorizada a cobrar juros em patamar superior ao legal, muito menos de forma capitalizada. 2) Tendo os juros remuneratórios sido pactuados de acordo com os artigos 406 do CC/02 e 161. §1º, do CTN não há que se falar em abusividade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.273016-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - 1º APELANTE: FABIO FILOMENO DE JESUS - 2º APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A - APELADO(A)(S): CONSTRUTORA TENDA S/A, FABIO FILOMENO DE JESUS

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO PRIMEIRO E SEGUNDO RECURSOS.

DES. MARCOS LINCOLN

RELATOR.

DES. MARCOS LINCOLN (RELATOR)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

## VOTO

Trata-se de dois recursos de apelação interpostos, respectivamente, por FÁBIO FILOMENO DE JESUS e pela CONSTRUTORA TENDA S/A da sentença de fls. 48/52, proferida nos autos da ação revisional de contrato ajuizada pelo primeiro contra a segunda, que assim decidiu:

"Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para determinar o recálculo da dívida da parte Autora, de modo a se afastar a incidência de capitalização de juros no contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes.

Verificado o pagamento a maior, deverá a parte Autora ser devidamente restituída, de forma simples, atualizada pelos índices da Eg. Corregedoria de Justiça de MG, desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Por conseguinte, julgo extinto o feito, nos termos do art. 269, I, do CPC.

Condeno as partes ao pagamento de custas e despesas processuais, na proporção de 50% para cada uma delas, suspensa a exigibilidade em relação à parte Autora, por litigar sob o pálio da justiça gratuita.

Arcará a Ré, ainda, com o pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte Autora, os quais arbitro em R\$1.000,00 (mil reais) - art. 20, §4º, do CPC, atualizados, desde esta data, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado." (sic, fl. 52).

Nas razões da primeira apelação, fls. 54/58, o autor defende a ilegalidade da cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel.

Já a ré, nas razões da segunda apelação, fls. 61/70,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

sustentou a legalidade da capitalização de juros.

Intimados, a ré e o autor apresentaram contrarrazões às fls. 75/82 e 87/90, respectivamente.

Recursos próprios e tempestivos, estando apenas o segundo preparado, em razão da justiça gratuita deferida ao autor-primeiro apelante.

É o breve relatório, passo a decidir.

Tendo-se em vista que as matérias dos recursos estão interligadas as duas apelações serão apreciadas conjuntamente.

Infere-se dos autos que o autor, ora primeiro apelante, celebrou com a ré, ora segunda apelante, contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel em construção, constituído pelo apartamento 303, do bloco 013, do "Residencial Toronto", localizado na Rua Hungria, nº 565, do Bairro Nova Pampulha - Ribeirão da Neves, pelo valor de R\$35.976,00 (trinta e cinco mil, novecentos e setenta e seis reais).

Todavia, ao argumento de que o contrato teria diversas abusividades, por ser de adesão, ajuizou esta ação pedindo a revisão da cláusula que prevê a cobrança de juros capitalizados e juros remuneratórios antes da entrega das chaves.

Citada, a ré, ora segunda apelante, não apresentou contestação.

Após, nos termos da sentença de fls. 48/52, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes.

Esses são os fatos.

Em primeiro lugar, impõe-se destacar que à hipótese são aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor, pelo



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

que deve ser flexibilizado o princípio da força obrigatória do contrato, de modo a proporcionar ao consumidor que se sente lesado o direito de ajuizar ação revisional para tentar excluir os encargos supostamente abusivos.

A meu ver, a incidência de juros remuneratórios naqueles contratos em que há financiamento direto pela construtora não se mostra ilegal, desde que não haja abusividade na taxa contratada.

Vale realçar que a ré, ora segunda apelante, não se enquadra no conceito de Instituição Financeira, pelo que não está autorizada a cobrar juros além da taxa de 1% (um por cento) ao mês (art. 406 CC/02 c/c art. 161, §1º, do CTN), muito menos de forma capitalizada.

Sobre o tema, este Tribunal já decidiu:

"APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - REVISÃO - TAXA DE JUROS - ABUSIVIDADE - INOCORRÊNCIA - ALTERAÇÃO DO VALOR ORIGINAL DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA DE DECAIMENTO/INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS - AUSÊNCIA DE INTERESSE - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE SE MANTÉM. APELAÇÃO ADESIVA - FIXAÇÃO DO VALOR EXEQUENDO - PERÍCIA - OBSERVÂNCIA DO VALOR APURADO EM OBSERVÂNCIA ÀS DIRETRIZES IMPOSTAS PELA SENTENÇA. Impossível a revisão do preço de venda do lote adquirido, vez que, na aceitação do preço originalmente proposto, manifestou-se livremente a vontade de ambos os contratantes, não se configurando, no tocante ao acordo quanto à coisa e seu preço, qualquer vício de consentimento. Não existe óbice à incidência de correção monetária sobre o saldo devedor, uma vez que se trata de mero instrumento de correção do poder aquisitivo da moeda. Constitui índice válido para medir a variação do poder aquisitivo da moeda o IGP-M, razão pela qual pode ser esta taxa empregada no cálculo da correção monetária. Pode o promitente-vendedor cobrar juros remuneratórios se financiou o valor do imóvel para a aquisição pelo promissário-comprador. Não se mostra abusiva a cláusula que estipula a cobrança de juros de 1%



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ao mês, sendo que tal índice apresenta-se perfeitamente adequado e dentro do que prevê a Lei de Usura (Decreto Lei 22.626/33), contudo, sua incidência deve se dar de forma simples e não capitalizada, conforme previsto no contrato, uma vez que a capitalização de juros é vedada pelo ordenamento jurídico. Restando claro nos autos que o valor exequendo foi fixado com base na conclusão da perícia, em que foram observadas as diretrizes impostas pela sentença, não há falar em irregularidade." (TJMG - Ap. 1.0701.08.249308-4/001 - rel. Des.(a) Luciano Pinto - j. 14/06/2012 - publ. 26/06/2012)

"PRETENSÃO REVISIONAL DE CONTRATO IMOBILIÁRIO - JUROS REMUNERATÓRIOS - INCIDÊNCIA DESDE A ASSINATURA - POSSIBILIDADE - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - ABUSIVIDADE - PARCELAS CORRIGIDAS PELO INCC - IMPOSSIBILIDADE APÓS TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO - UTILIZAÇÃO DO INPC APÓS A ENTREGA DAS CHAVES - HONORÁRIOS PERICIAIS - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA - BENEFÍCIO PREVISTO NO ART. 3º DA LEI 1.060/50. Em contrato de financiamento firmado direto com a construtora, os juros remuneratórios podem incidir desde a assinatura e antes da entrega das chaves, havendo contratação expressa e fixação da taxa nos limites dos juros legais. A capitalização mensal dos juros somente é admitida nos casos previstos em lei e ainda quando expressamente acordada nos contratos de mútuo firmados com instituições financeiras, sendo, portanto, incabível quando se trata de contrato de compra e venda de imóvel. Em contrato de compra e venda de imóvel, a correção das parcelas do financiamento poderá ser estipulada pelo INCC, somente durante a construção do imóvel, por tratar-se de índice que reflete a variação de insumos aplicados na construção civil. Após a entrega das chaves do imóvel, deve incidir sobre as parcelas do financiamento o INPC, uma vez que este é o índice que melhor reflete a variação inflacionária. Os benefícios da assistência judiciária gratuita incluem os honorários de perito, devendo o Estado assumir os ônus advindos da produção da prova pericial, conforme prevê o art. 3º, V, da Lei 1.060/50." (TJMG - Ap. 1.0024.06.087855-0/001 - rel. Des. Fernando Caldeira Brant - 11ª Câm. Cível - j. 16/06/2010 - publ. 28/06/2010) (destaquei)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Feitas essas considerações, deve ser mantida a sentença que declarou legal a cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves e que declarou abusiva a cobrança de juros capitalizados.

Mediante tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO PRIMEIRO E SEGUNDO RECURSOS**, para manter incólume a sentença hostilizada.

Custas recursais, pelos respectivos apelantes, suspensa a exigibilidade quanto à parte que litiga sob o pálio da justiça gratuita.

DES. WANDERLEY PAIVA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALEXANDRE SANTIAGO - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA: "NEGAR PROVIMENTO AO PRIMEIRO E SEGUNDO RECURSOS."**