



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0707.09.196335-5/001 **Númeraço** 1963355-
Relator: Des.(a) Pereira da Silva
Relator do Acordão: Des.(a) Pereira da Silva
Data do Julgamento: 20/11/2012
Data da Publicaçáo: 30/11/2012

EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA - REVISÃO DE CONTRATO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CONSTRUTORA - RELAÇÃO CONSUMO - INVERSÃO ONUS DA PROVA - AUSÊNCIA - CORREÇÃO MONETÁRIA - IGP-M - JUROS REMUNERATÓRIOS - CAPITALIZAÇÃO - PERIODICIDADE.

O IGPM foi livremente pactuado pelas partes como fator de correção monetária, sendo este o que melhor reflete a depreciação do poder aquisitivo da moeda, não revelando qualquer abusividade a sua adoção.

Não se mostra abusiva a cobrança de juros remuneratórios, no percentual de 1% ao ano, e nem juros de mora, no mesmo percentual, em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, sendo possível a sua cumulação com o índice contratado para atualização das parcelas.

De acordo com a Lei 9514 / 97 a capitalização de juros é possível, mas somente com periodicidade anual, em uma interpretação conjunta do artigo 4º, do Decreto 22626 / 33.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0707.09.196335-5/001 - COMARCA DE VARGINHA - APELANTE(S): CARLOS ALBERTO BENETÓRIO - APELADO(A)(S): CONSTRUTORA DHARMA LTDA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA

RELATOR.

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação, aviado por CARLOS ALBERTO BENETÓRIO, contra a sentença proferida pela MM. Juíza da 3ª. Vara Cível da Comarca de Varginha que julgou improcedentes os pedidos da Ação de Revisão de Contrato c/c Repetição de Indébito e Ressarcimento por Danos Morais, ajuizada em face da CONSTRUTORA DHARMA LTDA., ora Apelada.

O Apelante, em suas razões recursais de fl. 169 / 172, alega que a Apelada não impugnou os cálculos apresentados na inicial e, então, havendo julgamento antecipado da lide, não restou comprovada a evolução do crédito a dar suporte à aplicação de IGP-M e juros remuneratórios.

Aduz que as atualizações das prestações foram realizadas sem amparo legal e ao livre alvedrio da Apelada. Ressalta que os cálculos apresentados pela Apelada foram devidamente impugnados em bases legais, sendo certo que o pedido de julgamento antecipado da lide se fez diante da farta prova documental existente nos autos. Argumenta que diante do recebimento de correspondência de cobrança de parcelas já pagas teve o aborrecimento de ir diversas vezes ao PROCON para provar que nada devia.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Requer, assim, o provimento do recurso para que sejam declarados procedentes seus pedidos, no sentido de ser ressarcido, em dobro, das parcelas já liquidadas e daquelas cujo índice legal ultrapassar o IGP-M e/ou IGP-M + juros de 1% a.m., reajustar as parcelas na forma legal e condenar a Apelada ao pagamento de danos morais a serem arbitrados.

A Ré apresentou suas contrarrazões, às fl. 175 / 177, pugnando pelo não provimento do recurso.

Esse, o breve relatório.

Conheço do recurso, visto que próprio e tempestivo.

Foram preenchidos os demais requisitos de admissibilidade.

Passo a analisar as razões recursais.

Após analisar detidamente os autos, adianto-me em afirmar que a sentença combatida merece parcial reforma.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

No caso em questão, dúvidas não restam tratar-se de uma relação de consumo.

E, em se tratando de relação de consumo, sobre o ônus da prova, esclareço que adoto o posicionamento de que a sua inversão não se dá de ofício, devendo o consumidor requerer a inversão e, então, o Juiz irá analisar se estão presentes os requisitos autorizadores para tanto.

E, em que pese meu posicionamento de que, em regra, é devida a inversão do ônus da prova em relações que envolvam consumidores e construtoras, no caso em questão, não houve o deferimento do pedido de inversão do ônus da prova.

Ademais, sendo certa a ausência de análise de tal pedido pela Magistrada 'a quo', o Apelante ficou-se inerte, deixando de instá-la a manifestar-se sobre seu pedido.

E também não houve a declaração da inversão do ônus da prova na sentença, momento em que considerável parte da boa Doutrina pátria entende ser adequado.

Desta feita, as razões recursais serão analisadas levando-se em consideração a distribuição do ônus da prova conforme o artigo 333, do CPC.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Inicialmente, registro que os cálculos apresentados pelo Apelante em sua inicial, por si só, não fazem prova irrefutável de suas alegações, até mesmo porque, ao contrário do que afirma, a Apelante impugnou especificamente aqueles cálculos (fl. 64).

E, nesse ínterim, no contrato avençado entre as partes, o Apelante insurge-se contra a cláusula 52, que assim dispõe:

"CLÁUSULA SEGUNDA: O preço e o saldo devedor, para o fim da manutenção do equilíbrio econômico financeiro deste contrato, serão atualizados anualmente, ou na menor periodicidade que vier admitida em lei e será contado a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato, conforme variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, relativo ao período anterior e na forma da legislação vigente nas épocas próprias e incorporando-se nas parcelas futuras até a quitação da última parcela da dívida, acrescidos de juros de 1% (hum por cento), ao mês, cobrados na mesma periodicidade do índice acima".

Primeiramente, no que diz respeito à correção monetária das parcelas, é de se afirmar que ela tem como finalidade manter o valor atualizado da moeda depreciado pelo processo inflacionário. Assim, os índices de correção devem retratar apenas a variação do poder aquisitivo da moeda, de modo a ser mantido o equilíbrio entre credor e devedor.

O IGP-M, é calculado com base na variação dos preços não só do setor de serviços, mas também em outros setores, como o



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

industrial e o da construção civil, é um índice macroeconômico, refletindo, de forma mais real, a inflação do período.

Assim, entendo que o índice de reajustamento do financiamento pelo IGP-M, conforme estipulado no contrato, é legal.

Neste sentido, o entendimento deste Tribunal:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - JUROS - CAPITALIZAÇÃO MENSAL - AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGAL - CORREÇÃO MONETÁRIA - CUB SINDISCON - SUBSTITUIÇÃO - IGP-M - POSSIBILIDADE".

"Inexiste autorização legal para a capitalização mensal de juros no contrato de compra e venda de imóvel para pagamento parcelado, mormente se financiado pela construtora. Admite-se a correção monetária pelos índices específicos do setor de construção civil até a conclusão das obras de construção do imóvel. Existindo previsão contratual expressa, o índice CUB-SINDUSCON/MG deve ser substituído pelo IGP-M".

(AC 1.0024.04.305.917 - 9 / 001. Relator: Des. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA /
Publicação: 07 / 09 / 2007)

Em segundo lugar, entendo ser possível a cobrança de juros remuneratórios, de 1% ao mês, com incidência de correção monetária mensal. Não há qualquer ilegalidade quanto à cumulação de tais encargos.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Todavia, pela redação da cláusula segunda do contrato, verifico a existência de previsão da possibilidade da capitalização desses juros, em período inferior a um ano.

Em se tratando, pois, de relação de consumo, e trazida referida cláusula à apreciação do Judiciário para sua revisão, há que se declarar, mesmo que de ofício, as nulidades constatadas.

IN CASU, por se tratar de financiamento firmado diretamente entre a construtora do imóvel e o adquirente e não sendo a primeira parte integrante do Sistema Financeiro Nacional, dúvida não há acerca da aplicação do Decreto 22.626 / 33 - Lei de Usura que, em seu artigo 4º, traz a seguinte disposição em relação à capitalização de juros: "É proibido contar juros de juros; esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta-corrente de ano a ano".

Conforme se observa da redação dada ao aludido dispositivo, dúvida não há de que estabelece proibição expressa de capitalização de juros admitindo somente que ela ocorra anualmente.

Neste tempo, temos o disposto no artigo 5º, inciso III, da Lei 9.514, de 2003 que autoriza a capitalização de juros nos contratos de financiamento em geral, especialmente tendo em vista a equiparação contida no parágrafo segundo da aludida norma que estabelece uma equiparação entre os contratos de financiamento em geral e aqueles firmados pelo Sistema Financeiro Imobiliário.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Contudo entendo que inexistente autorização legal para a incidência de capitalização mensal, conforme estabelecido no contrato objeto da presente demanda.

Isto porque a Lei 9514 / 97 somente autoriza a capitalização de juros não trazendo qualquer limitação em relação a sua periodicidade. Contudo, ao se fazer uma interpretação conjunta do artigo 4º, do Decreto 22626 / 33 com a aludida lei, uma vez que ambas são aqui aplicáveis, dúvida não resta de que a autorização para a capitalização de juros é somente na periodicidade anual.

Dito isso, tenho por abusiva e excessivamente onerosa a incidência da capitalização de juros se ela tiver sido cobrada mensalmente, diante de tal possibilidade em conformidade com a redação da cláusula segunda.

Neste sentido esta Câmara, firmou posicionamento quanto à matéria, consubstanciado nos julgamentos dos recursos 2.0000.00.387.936 - 3 e 1.0024.03.941.359 - 6 / 001, relatados, respectivamente, pelos Desembargadores ALBERTO VILAS BOAS e ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE:

"AÇÃO DE COBRANÇA - ASSUNÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRESTAÇÕES VENCIDAS E NÃO PAGAS - PAGAMENTO EM DUPLICIDADE - INCC - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - DESCABIMENTO - CORREÇÃO MONETÁRIA - INCIDÊNCIA ANUAL E NÃO MENSAL - DESPESAS PROCESSUAIS - REDISTRIBUIÇÃO".



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(...)

"A correção monetária não pode incidir de forma mensal, mas sim anual. Nulidade de cláusula declarada de ofício. Apelos parcialmente providos".

"CONTRATO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL - ILEGALIDADE".

"Reputa-se como abusiva a estipulação de correção monetária em periodicidade inferior a anual, nos contratos de financiamento de imóvel, à luz do que disciplina o artigo 28 da Lei 9.069/95, que instituiu o plano real. Apelo parcialmente provido".

Se quando da liquidação da sentença, eventualmente, restar apurada a capitalização por período inferior a um ano, a restituição deve ocorrer de forma simples, e não dobrada, porque prevista no contrato e constatada sua nulidade somente neste momento.

Quanto ao índice, de se registrar que não se mostra abusiva a sua estipulação no percentual de 1% ao mês, sendo que tal índice apresenta-se adequado e dentro do que prevê a Lei de Usura (Decreto Lei 22.626/33), não havendo nada de ilegal ou abusivo.

Ainda há que se dizer que o Apelante não fez prova de que os reajustes das parcelas ocorreram de forma antecipada, sendo certo que todas se deram nos meses de julho de cada ano.

Por fim, não há que se falar em prática de ato ilícito pela



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Apelada diante do envio de algumas correspondências informando o atraso de pagamento de algumas prestações.

É que tal fato ocorreu de forma eventual, sem o envio de boletos de cobrança e/ou a inclusão do nome do Apelante em cadastros de restrição ao crédito, sendo certo que em referidas correspondências vinha registrado o pedido de desconsideração do seu conteúdo caso já houvesse ocorrido o pagamento da parcela. Quando muito, esse fato poderia, no máximo, ter acarretado ao Apelante meros aborrecimentos os quais não são indenizáveis.

Com tais registros, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO aviado, para reformar, em parte, a sentença, declarando a nulidade parcial da cláusula segunda do Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes, na parte em que prevê a possibilidade da capitalização em período inferior ao anual.

Esta decisão, neste sentido, deverá ser liquidada, com a realização de perícia contábil a fim de se apurar se houve a capitalização dos juros em período inferior ao anual. Eventualmente constatada essa cobrança, os valores cobrados a mais deverão ser restituídos ao Apelante, de forma simples, com a incidência de correção monetária pelos índices da CCJ/MG e juros de mora a partir da data do efetivo pagamento.

Redistribuo os ônus sucumbenciais, devendo o Autor / Apelante arcar com 70% das custas processuais e honorários advocatícios fixados conforme a sentença. Os outros 30% deverão ser suportados pela Ré / Apelada, que também deverá pagar ao advogado



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

do Autor/Apelante honorários advocatícios no percentual de 10% daquilo que vier a ser apurado como pagamento indevido.

Custas recursais, na mesma proporção, para cada parte, suspensa a cobrança em relação ao Autor / Apelante, por estar sob o pálio da justiça gratuita, nos termos da Lei Federal 1.060 / 50.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO PROVIDO EM PARTE"