



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0024.06.244438-5/001      **Númeraço** 2444385-  
**Relator:** Des.(a) Marcos Lincoln  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Marcos Lincoln  
**Data do Julgamento:** 27/08/2014  
**Data da Publicaçã:** 02/09/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA CASSADA. APLICAÇÃO DO ART. 515, §3º, DO CPC. CAUSA MADURA. JULGAMENTO IMEDIATO. CLÁUSULAS ABUSIVAS. NÃO COMPROVAÇÃO. FINANCIAMENTO PELA CONSTRUTORA. JUROS REMUNERATÓRIOS DE 12% AO ANO. LEGALIDADE. CAPITALIZAÇÃO. INOCORRÊNCIA. INCC SUBSTITUÍDO PELO INPC APÓS ENTREGA DAS CHAVES. SINAL. FALTA DE AJUSTE. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. 1) A pretensão deduzida em juízo que diz respeito à revisão do contrato celebrado entre os litigantes e a restituição de valores pagos indevidamente é ação pessoal, aplicando-se o prazo geral de 10 (dez) anos, estabelecido no artigo 205, do Código Civil de 2002, em virtude da ausência de previsão específica. 2) Tendo em vista que o processo foi extinto com julgamento do mérito, na primeira instância, por ter sido decretada a prescrição, mas considerando que tal prejudicial foi afastada pelo Tribunal, que cassou a sentença, outra deve ser proferida. 3) Hodiernamente, após a edição da Lei 10.352/01, que acrescentou o §3º ao art. 515 do CPC, em homenagem aos Princípios da Celeridade e da Economia processual, os Tribunais têm admitido o julgamento desde logo da lide, na hipótese de ser cassada a sentença, quando a demanda estiver em condições de julgamento imediato (causa madura). 4) Conforme apurado em perícia, não restou comprovado nos autos a cobrança de juros acima da taxa contratada e de forma capitalizada. 5) Não há que se falar em abusividade da cláusula contratual que prevê a correção pelo INCC até a efetiva entrega das chaves e, após, a sua substituição pelo INPC. 6) Se não ficou ajustado no contrato de compra e venda de imóvel o pagamento de sinal e não restando comprovado pagamento a maior, deve ser julgado improcedente o pedido de restituição do valor pago a esse



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

título.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.06.244438-5/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ADRIANO RICCO - APELADO(A)(S): NACIONAL COM EMPREEND LTDA

## 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 DAR PROVIMENTO AO RECURSO, PARA CASSAR A SENTENÇA, AFASTANDO A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO, E, NOS TERMOS DO ART. 515, §3º, DO CPC, JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.

DES. MARCOS LINCOLN

RELATOR.

DES. MARCOS LINCOLN (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ADRIANO RICCO contra a sentença de fls. 444/446, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 21ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que, nos autos da "AÇÃO ORDINÁRIA", ajuizada em desfavor de NACIONAL COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA, acolheu a preliminar de prescrição suscitada pela ré e julgou extinto o feito, com resolução de mérito, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários de R\$2.000,00.

Nas suas razões (fls. 447/456), o autor-apelante alegou que pretende a restituição em dobro dos valores que pagou indevidamente à ré-apelada; que, por não existir previsão específica, o prazo



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

prescricional para a ação de cobrança é o de direito comum, ou seja, vinte anos, reduzido para a metade, nos termos do art. 205 c/c art. 2028 do Código Civil de 2002. Requereu a reforma da sentença e o retorno dos autos à primeira instância para novo julgamento com a procedência do pedido e devolução em dobro do que foi indevidamente cobrado.

Contrarrazões às fls. 461/466.

É o relatório.

Passo a decidir.

Depreende-se dos autos que o autor, ora apelante, e a ré, ora apelada, celebraram, em 17/03/1998, a "promessa particular de compra e venda de apartamento para entrega futura com financiamento direto pela vendedora", sendo que o comprador (autor) pagou o valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais) na data da assinatura do contrato e o restante em 56 (cinquenta e seis) parcelas a partir de 10 de abril de 1.998, vencendo-se a última em 10 de novembro de 2.002.

Em 18/10/2006 o comprador, ora apelante, ajuizou a presente "AÇÃO ORDINÁRIA", pretendendo a restituição em dobro do que alega ter pago indevidamente.

Validamente citada, a ré apresentou contestação às fls. 65/93, arguindo, preliminarmente, o reconhecimento da prescrição. No mérito, afirmou que não há que se falar em sinal; que o valor de R\$70.000,00 corresponde a uma das parcelas do financiamento; que não há abusividade nas cláusulas do contrato; que a taxa de juros pactuada (12% ao ano) está dentro da legalidade; que não tem qualquer fundamento o pedido do autor para que incida o INCC após a entrega das chaves.

Após instrução, foi proferida a sentença que, como relatado, reconheceu a prejudicial de prescrição e julgou extinta a ação, com



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

resolução de mérito, nos termos do art. 269, IV, do CPC.

Esses os fatos.

Cinge-se a controvérsia em saber se o direito do autor-apelante está prescrito.

A pretensão deduzida em juízo diz respeito à revisão do contrato celebrado entre os litigantes e a restituição de valores porventura pagos indevidamente.

A essa hipótese aplica-se o prazo geral de 10 (dez) anos, estabelecido no artigo 205, do Código Civil de 2002, em virtude da ausência de previsão específica.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL- APELAÇÃO- AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO- CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL- PREÇO- PAGAMENTO INDEVIDO- PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL- ART. 206 § 3º, IV DO NCC- NÃO APLICAÇÃO- SENTENÇA REFORMADA- RECURSO CONHECIDO E PROVIDO- JULGAMENTO DO PEDIDO INICIAL PELO TJMG- ART. 515 § 3º DO CPC- CABIMENTO- PARCELA CONTRATUAL UPF'D- IMÓVEL PRONTO- CÁLCULO PELO IGP-M- LICITUDE- RECEBIMENTO A MAIOR- NÃO VERIFICAÇÃO- REPETIÇÃO DE INDÉBITO- NÃO CABIMENTO- PEDIDO INICIAL IMPROCEDENTE. -Em se tratando de ação na qual se busca discutir parcela de preço cobrada a maior, em face de contrato de compra e venda de imóvel, o fundamento é o pagamento indevido, o que afasta a aplicação do prazo prescricional trienal previsto no art. 206 § 3º IV do Código Civil, sendo aplicável ao caso a regra geral do art. 205 do NCC. -Recurso conhecido e provido. Prescrição afastada. -Não se utiliza o índice CUB/Sinduscon para o cálculo de parcela de pagamento de imóvel já pronto, sendo lícita a cobrança pelo IGP-M. -Se apurado na perícia que não houve cobrança indevida, improcedente se mostra o pedido de repetição de indébito decorrente de pagamento a maior. - Pedido inicial julgado improcedente com fincas no art. 515 § 3º do CPC."



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(TJMG - Ap. 1.0024.06.931618-0/001 - Relator(a) Des.(a) Márcia De Paoli Balbino - j. 17/11/2011 - publ. 22/11/2011)

"CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULAS. NULIDADE. RESTITUIÇÃO. PRESCRIÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR. JUROS REMUNERATÓRIOS. JUROS MORATÓRIOS. VERBA HONORÁRIA. RECURSOS DE APELAÇÃO E ADESIVO CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS. I) O prazo prescricional aplicável às pretensões de ressarcimento formuladas em ações revisionais de contratos é o de dez anos, em virtude da ausência de previsão específica. (...)" (TJMG - Apelação Cível nº. 1.0313.07.216420-2/001, Décima Quinta Câmara Cível, rel. Desembargador Bitencourt Marcondes, 02 de dezembro de 2008).

Com efeito, os presentes autos versam sobre matéria afeta ao direito pessoal, cuja prescrição, prevista no art. 177 do Código Civil de 1916, seria de 20 (vinte) anos.

Porém, segundo o art. 2.028 do Novo Código Civil:

"Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada".

Assim, considerando que quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002 (10/01/2003) ainda não havia transcorrido mais da metade do prazo estabelecido pelo Código de 1916 (vinte anos), o novo prazo deve ser contado por inteiro, a partir da vigência do atual Estatuto Civil, aplicando-se ao caso a art. 205 que dispõe:

"Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor."

Assim, ajuizada a ação em 18/10/2006 (comprovante de fl. 54), não há que se falar em prescrição da pretensão autoral.

Destarte, verificando-se que o processo está devidamente



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

instruído, deve ser aplicada a teoria da causa madura.

Primeiramente, porém, cumpre tecer algumas considerações acerca da possibilidade de aplicação do art. 515, §3º, do CPC.

Antes do advento da Lei nº 10.352/2001, que adicionou o §3º ao artigo 515, do CPC, existia controvérsia na jurisprudência pátria acerca do alcance do efeito devolutivo preconizado no caput do citado dispositivo processual. Havia uma corrente mais volumosa que negava ao Tribunal a possibilidade de, afastada a prejudicial extintiva, prosseguir no exame de mérito ainda não decidido em primeira instância, para não violar o duplo grau de jurisdição. Outra corrente minoritária, por sua vez, decidia que, sendo de mérito o julgado que aprecia a prescrição ou a decadência, os juízes do recurso, ao afastar a prejudicial, poderiam prosseguir ao julgamento da causa. Contudo, depois da edição da citada lei, o dissídio perdeu seu sentido, de modo que hodiernamente, em tal hipótese, vem se admitindo o julgamento do mérito da causa, sendo, porém, necessário atentar-se para o estágio do processo em que se acolheu a prejudicial, assim como sobre a necessidade de provas ainda por colher para se examinar o restante das questões de mérito, porquanto a causa poderá não se encontrar madura para ser julgada (Curso de Direito Processual Civil, Vol. I, Forense, Humberto Theodoro Júnior, pág. 598).

Na espécie, o processo foi regularmente instruído, e, diante dessas circunstâncias, encontrando-se a causa madura para julgamento, impõe-se a aplicação do artigo 515, §3º, do CPC, pelo que se passa ao exame do mérito da causa.

## MÉRITO

Infere-se dos autos que o autor, ora apelante, celebrou com a ré, ora apelada, "promessa particular de compra e venda de apartamento para entrega futura com financiamento direto pela vendedora" constituído pelo apartamento 2004, do Edifício Residencial Central Park, nesta capital, pelo valor de R\$194.690,72 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e noventa reais e setenta e dois



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

centavos).

Todavia, ao argumento de que o contrato teria diversas abusividades, ajuizou esta ação pedindo:

"2.1 - a ilegalidade, a abusividade e/ou nulidade da atuação da ré diante do presente quadro fático enunciado no sentido de exigir sinal a maior do que o estipulado no contrato;

2.2 - de exigir juros compostos, acima do limite legal de 12% ao ano e antes da efetiva entrega das chaves do imóvel;

2.3 - de exigir a correção monetária da maneira e forma do contrato, devendo o mesmo ser substituído por outro índice próprio da relação de consumo e da recomposição da moeda;" (sic, fl. 08).

Pois bem.

Em primeiro lugar, impõe-se destacar que à hipótese são aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor, pelo 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 controvérsia dos autos limita-se à verificação da existência de abuso contratual por parte da ré-apelada na fixação dos parâmetros para correção e remuneração dos valores financiados, bem como eventual pagamento a maior pelo autor-comprador a título de sinal na compra do imóvel descrito na vestibular.

O apelante alegou que a ré cobrou juros compostos, antes da entrega das chaves do imóvel, e acima do limite legal.

Data venia, sem razão.





# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Quanto à taxa de juros incidentes sobre as parcelas do financiamento, ficou acordado:

"Na hipótese de permissão legal de aplicação de reajustamento de preço com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, todas as parcelas do preço vencíveis ou não pagas sofrerão, automaticamente sem necessidade de nenhuma outra formalidade, a incidência do reajuste na periodicidade permitida, ou na falta de indicação, pela variação mensal e acumulada do índice contratual, ocorrida até a data da efetiva liquidação da parcela, calculada proporcionalmente ao número de dias, mantidos inalterados a data-base e os vencimentos respectivos e, sem prejuízo da incidência de juros de parcelamento de 12% a.a. (doze por cento ao ano) contados diariamente até a data do efetivo pagamento." (fl. 15)

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

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.





# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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% 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 -



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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)

Com relação à alegada incidência de juros sobre juros (capitalização mensal), não foi comprovada nos autos, especialmente pela perícia judicial juntada às fls. 178/187, onde o perito, ao responder o quesito 6 formulado pela ré, anotou:

"A taxa de juros de parcelamento utilizada pelo Réu foi de 12% ao ano, aplicada pela capitalização simples." (fl. 186)

Desse modo, não restou comprovada qualquer abusividade no contrato em relação à taxa de juros e eventual capitalização mensal.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

No tocante à alegação do autor de que há "necessidade de se utilizar o INPC em substituição ao INCC após a entrega das chaves" (fl. 07), foi exatamente assim que ficou ajustado no contrato, vejamos:

"As parcelas citadas nos itens 3.3 a 3.4 anteriores, bem assim a parcela citada no item 3.2, esta última se o pagamento ocorrer após o vencimento, sofrerão reajuste de acordo com a variação acumulada do índice INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, enquanto durar a construção do prédio e do INPC, calculado e divulgado pelo IBGE, a partir da data do "habite-se", tudo o que será calculado até a efetiva liquidação de cada parcela, tomando-se como base o segundo mês anterior ao da assinatura deste instrumento e o segundo mês anterior à data de pagamento, para as parcelas dos itens 3.3 a 3.4 e segundo anterior ao da data de vencimento da prestação e o segundo mês anterior à data de pagamento para a parcela citada no item 3.2." (fl. 14)

Por fim, resta analisar a alegação de que houve exigência de sinal a maior do que foi estabelecido no contrato de compra e venda.

Mais uma vez, sem razão o autor-apelante.

Isso porque não houve previsão de pagamento de sinal. Na cláusula que estabeleceu a forma de pagamento do imóvel adquirido ficou estabelecido que:

"Pela unidade autônoma e respectiva fração ideal do terreno e partes comuns do edifício objeto da promessa de compra e venda ora ajustada, o(a,s) adquirente(s) se obriga(m) a pagar à promitente vendedora o preço reajustável de R\$194.690,72 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e noventa reais e setenta e dois centavos) no prazo e condições seguintes:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

3.1 - x.x.x

3.2 - x.x.x

3.3 - R\$124.690,72 (cento e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa reais e setenta e dois centavos), divididos em 56 (cinquenta e seis) parcelas iguais, nova valor de R\$2.226,62 (dois mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e dois centavos) cada uma, vencíveis mensal e sucessivamente a partir de 10 de abril de 1.998, vencendo-se a última em 10 de novembro de 2.002.

3.4 - R\$70.000,00 (setenta mil reais), vencíveis em 19 de março de 1.998." (fl. 14)

Como se vê, não foi previsto nenhum valor a título de sinal. O valor de R\$70.000,00 corresponde a parte do valor ajustado. O pagamento dessa parcela se deu por meio de "escritura pública de dação em pagamento", conforme recibo de fl. 28, verbis:

"Recebemos de Adriano Ricco a quantia supra de R\$70.000,00 referente ao pagamento da parcela por dação em pagamento, do(a,s) apartamento do Edifício Central Park (UF: 2.004), através do apto do Edifício Sumaia Cury (UF: 302), sito à Rua Herval, 409, Belo Horizonte, conforme "escritura pública de dação em pagamento".

Os recibos de fls. 27, 29 e 30, nos valores de R\$30.000,00, R\$2.132,35 e R\$2.153,53, estão datados de 12/11/1997, 10/12/1997 e 10/01/1998, respectivamente. No entanto, o contrato de compra e venda é de 17/03/1998. A ré nega a emissão daqueles recibos, dizendo tratar-se de "montagem xerográfica". Dos citados documentos não consta sequer o nome de quem assina em nome da empresa-ré-apelada.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em assim sendo, não há que se falar em sinal ou exigência de pagamento a maior do que foi estabelecido no contrato.

## CONCLUSÃO

Com essas considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO PARA AFASTAR A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO, CASSANDO A SENTENÇA, e, aplicando o art. 515, §3º, do CPC (teoria da causa madura), JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.

Custas recursais pelo autor-apelante.

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

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

SÚMULA: "DAR PROVIMENTO AO RECURSO, PARA CASSAR A SENTENÇA, AFASTANDO A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO, E, NOS TERMOS DO ART. 515, §3º, DO CPC, JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL."