



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.07.661884-2/001 **Númeraço** 6618842-
Relator: Des.(a) Rogério Medeiros
Relator do Acordão: Des.(a) Rogério Medeiros
Data do Julgamento: 01/09/2014
Data da Publicação: 05/09/2014

"EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - PRELIMINAR DE MÉRITO DE NÃO-CONHECIMENTO DE RECURSO - REJEIÇÃO - CONSTRUTORA - COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS - VEDAÇÃO - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS - ILEGALIDADE - CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE ENTREGA DE IMÓVEL - RAZOABILIDADE - RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE MÁ-FÉ DA CONSTRUTORA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DA SUCUMBÊNCIA E CUSTAS PROCESSUAIS - ARBITRAMENTO - MANUTENÇÃO - SENTENÇA MONOCRÁTICA PARCIALMENTE REFORMADA.

- Deve ser afastada a preliminar de mérito de não-conhecimento do recurso, quando se observa que a parte, ao interpô-lo, apenas se utilizou de faculdade que lhe defere a lei processual.
- É vedada a cobrança de juros remuneratórios por parte da construtora de imóvel antes da entrega das chaves. Precedentes do STJ.
- 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
- Não há qualquer abusividade na cláusula que prevê a dilação razoável do prazo para a entrega da obra, mormente considerando que sua redação se deu de forma clara.
- Para ocorrer a restituição em dobro dos valores decotados, deve estar demonstrado que a cobrança em excesso se deu em virtude de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ato praticado com má-fé por parte da construtora.

- Não há que se falar em redistribuição das custas e honorários advocatícios da sucumbência, quando tais verbas foram arbitradas de acordo com a proporção de ganho/perda de cada parte na lide".

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.661884-2/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - 1º APELANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A - 2º APELANTE: REGIANE APARECIDA SILVA RIBEIRO - APELADO(A)(S): REGIANE APARECIDA SILVA RIBEIRO, CONSTRUTORA TENDA S/A

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em REJEITAR A PRELIMINAR SUSCITADA. QUANTO AO MÉRITO, NEGARAM PROVIMENTO AO PRIMEIRO-APELO E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO-APELO.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS

RELATOR.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS (RELATOR)

V O T O

Versam os autos em epígrafe Ação Declaratória de Nulidade Parcial de Cláusula Contratual, proposta Regiane Aparecida Silva Ribeiro em face da Construtora Tenda S/A, aduzindo a autora, ora segunda-apelante, na peça exordial de fls. 02/29, que, em 14/01/1998, pactuou com a empresa-ré, ao primeira-apelante, contrato particular de promessa de compra e venda para adquirir um apartamento no Bairro Floramar; que a previsão de entrega do imóvel seria em dezembro de 2000; que no ato do contrato se comprometeu a pagar R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), sendo R\$ 200,00 (duzentos reais) de entrada e R\$ 27.800,00 (vinte sete mil e



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

oitocentos reais) divididos em parcelas de R\$ 200,00 (duzentos reais); que, apesar de cumprir suas obrigações fielmente, o imóvel adquirido foi entregue com 05 (cinco) meses de atraso, qual seja em maio de 2001; que a parcela vencida em maio de 2001 foi quitada no valor de R\$ 364,88 (trezentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), ou seja, em 40 (quarenta) meses houve aumento de 82,44% (oitenta e dois inteiros e quarenta e quatro centésimos); que firmou contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca com a Caixa Econômica Federal (CEF) no importe de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), para quitar o imóvel, pois o contrato com a CEF seria menos oneroso, e, com o aumento inesperado das parcelas do imóvel, a mesma voltou a ter saldo devedor. Assim, requereu a autora, ora segunda-apelante, que fosse declarada ilegal a incidência mensal da correção monetária sobre as parcelas; que fosse declarada nula, em parte, a cláusula 5.1 do contrato celebrado entre as partes ora litigantes, que trata da incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde a assinatura do contrato até a entrega das chaves; que a empresa-ré, ora primeira-apelante, fosse condenada à repetição de indébito, em dobro, daquilo que lhe foi cobrada a maior; que a construtora-ré, ora primeira-apelante, seja condenada ao pagamento da pena convencional de 0,5% (cinco décimos por cento) do preço reajustado monetariamente da unidade. Pugnou, por fim, pela condenação da empresa-ré, ora primeira-apelante, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

O benefício da justiça gratuita foi deferido á autora, ora segunda-apelante, às fls. 143.

Mediante a prolatação da r. sentença monocrática de fls. 251/256, o douto magistrado singular a quo julgou procedente em parte o pedido inicial, para condenar a empresa-ré, ora primeira-apelante, a repetir, de forma simples (sem dobra), os juros remuneratórios cobrados durante a construção de forma linear ou



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

capitalizada, como apurado no laudo pericial. Ademais, condenou cada parte em 50% (cinquenta por cento) das custas processuais, incluindo perícia e honorários advocatícios recíprocos e compensatórios de R\$1.000,00 (hum mil reais).

Opostos embargos declaratórios, pela empresa-ré, ora primeira-apelante, às fls. 257/259, e pela autora, ora segunda-apelante, às fls. 260/263, alegando omissão, contradição e obscuridade na sentença proferida.

O magistrado primevo recebeu os embargos declaratórios e os julgou improcedentes, conforme decisão de fls. 264/266.

Em seu apelo de fls. 267/275, a empresa-ré, ora primeira apelante, pugnou que seja julgado improcedente o pedido de restituição dos juros remuneratórios cobrados durante a construção do imóvel, pois estão de acordo com a legislação vigente, não caracterizando cobrança indevida.

Em seu apelo de fls. 277/299, a autora, ora segunda-apelante, pugnou pela reforma da r. sentença para declarar ilegal a incidência mensal da correção monetária sobre as parcelas, para condenar a empresa-ré, ora primeira-apelante, à restituição do indébito, em dobro e, ainda, para condenar a empresa-ré, ora primeira-apelante, ao pagamento da pena convencional de 0,5% (cinco décimos por cento) do preço reajustado monetariamente da unidade.

Contrarrazões às fls. 301/313, pela empresa-ré, ora primeira-apelante, que pugnou, em síntese, pela manutenção da r. sentença monocrática ora vergastada. E às fls. 322/338, contrarrazões pela autora, ora segunda-apelante, que alegou, preliminarmente, pelo não conhecimento do recurso interposto pela empresa-ré, ora primeira-apelante, aduzindo que seu recurso é a peça reduzida da contestação de fls. 65/78, pugnando, por fim, que seja negado provimento ao apelo ora sob exame.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

É o relatório.

Conheço dos recursos, eis que presentes os requisitos de admissibilidade de ambos.

a) Preliminar de Mérito - Não-Conhecimento da Primeira-Apelação de fls. 268/275

Tal preliminar de mérito, suscitada pela autora, ora segunda-apelante, nas suas contra-razões de fls. 323/338 não deve prosperar, eis que a construtora-ré, ora primeira-apelante, apenas se utilizou de faculdade que lhe deferia a lei processual, sendo irrelevante que a mesma seja semelhante ao que foi contestado às fls. 65/78.

REJEITO TAL PRELIMINAR DE MÉRITO.

b) Primeira-apelação - Fls. 268/275

Compulsando detidamente o feito em epígrafe, vejo que não assiste razão à construtora-ré, ora primeira-apelante, no que concerne ao seu inconformismo em relação ao teor da r. sentença monocrática ora vergastada. Senão, vejamos.

Em seu apelo ora sob julgamento, a construtora-ré, ora primeira-apelante, porfia em expressar a sua recalcitrância com a r. decisão monocrática tomada pelo nobre magistrado singular a quo, qual seja, de declarar nula a cobrança de juros remuneratórios em relação ao contrato celebrado entre as partes ora litigantes.

Aduz, para tanto, que a autora, ora segunda-apelante, tinha conhecimento prévio dos termos da avença mencionada alhures, nada ressaltando antes de efetivamente assinar dito contrato.

Em outras palavras: pugna pela aplicação do vetusto brocardo *pacta sunt servanda* para o caso em epígrafe.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Contudo, tal princípio foi sensivelmente relativizado com o advento da Constituição da República de 1988, e também com as normas contidas no Código de Defesa do Consumidor (CDC).

In casu, a jurisprudência emanada do e. Superior Tribunal de Justiça (STJ), já pacificou o entendimento de que descabe a cobrança de juros remuneratórios/compensatórios, antes da entrega das chaves, como ocorreu no caso em epígrafe.

A respeito, mutatis mutandis:

"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" (REsp 670.117/PB, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/09/2010, DJe 23/09/2010).

No que concerne à utilização do Índice Nacional de Construção Civil (INCC), nada há a se reformar, eis que a r. sentença monocrática ora vergastada decidiu exatamente no sentido albergado



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

pela construtora-ré, ora primeira-apelante em seu recurso ora sob exame.

c) Segunda-Apeleção - Fls. 277/299

No que concerne à questão da capitalização mensal de juros, vejo que assiste razão à autora, ora primeira-apelante, eis que tal periodicidade é vedada em contratos de promessa de compra e venda para pagamento parcelado.

Este é o entendimento esposado por este e. Sodalício, mutatis mutandis:

"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" (Apelação Cível 1.0024.04.305917-9/001, Relator(a): Des.(a) José Flávio de Almeida, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/08/2007, publicação da súmula em 07/09/2007). Grifamos e sublinhamos.

"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,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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". (Apelação Cível 1.0024.06.087855-0/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Caldeira Brant, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/06/2010, publicação da súmula em 28/06/2010)

No que concerne ao pedido de declaração da abusividade da cláusula 14ª (décima-quarta) do contrato celebrado entre as partes ora litigantes entendo que razão não assiste à autora, ora segunda-apelante, eis que comungo do entendimento esposado pelo nobre magistrado singular de que o prazo de tolerância para a entrega do imóvel, qual seja, de 120 (cento e vinte dias) é razoável, não havendo que se falar em aplicação de pena convencional de 0,5% (cinco décimos pro cento) em desfavor da construtora-ré, ora primeira-apelante.

A respeito, mutatis mutandis:

"EMENTA: DIREITO CIVIL. SENTENÇA ULTRA PETITA. ADEQUAÇÃO AO PEDIDO. DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA QUE PREVÊ PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA. POSSIBILIDADE. ATRASO SUPERIOR À PRORROGAÇÃO. DANOS MATERIAIS. VALOR DESPENDIDO COM ALUGUEL DE OUTRO IMÓVEL. DEVIDO. DANOS MORAIS. NÃO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

COMPROVAÇÃO. 1. Ocorre julgamento ultra petita quando a sentença soluciona causa que está além daquela proposta nos pedidos iniciais. Ainda que haja comprovação de que o aluguel foi fixada em quantia superior àquela requerida no pedido inicial, o juiz deve ser ater aos termos expressos no pedido. 2. A cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega da construção não é, por si só, abusiva, visto que o comprador teve acesso ao contrato previamente e quando o celebrou era conhecedor dos termos da dita cláusula e com ela anuiu, logo, a menos que tivesse demonstrado onerosidade excessiva, o que não logrou, a estipulação contratual é válida. 3. Contudo, verificando-se atraso superior ao tempo ajustado de prorrogação da entrega, ocorre o descumprimento contratual, sendo cabível a restituição dos valores despendidos a título de aluguel de outro imóvel para moradia do promissário comprador. 4. Há evidente sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel em construção que, na data ajustada para a entrega do apartamento, constata que as obras estão longe de ser finalizadas. 5. O quantum indenizatório de dano moral deve ser fixado em termos razoáveis, para não ensejar a idéia de enriquecimento indevido da vítima e nem empobrecimento injusto do agente, devendo dar-se com moderação, proporcional ao grau de culpa, às circunstâncias em que se encontra o ofendido e a capacidade econômica do ofensor. 6. Apelação a que se nega provimento" (Apelação Cível 1.0024.11.146474-9/001, Relator(a): Des.(a) Sebastião Pereira de Souza , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 13/12/2013). Grifamos e sublinhamos.

"EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CLÁUSULA QUE PREVÊ A PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA A ENTREGA DA OBRA - VALIDADE - AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE - CLÁUSULA PENAL - POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - CARACTERIZAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA MANTIDA.

Não há qualquer abusividade na cláusula que prevê a dilação do prazo para a entrega da obra, mormente considerando que sua redação se deu de forma clara.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Diante da mora por parte da construtora, deve ser aplicada multa, em atenção ao princípio do equilíbrio contratual e disposições contratuais que possam ser usadas analogamente, como multa pela mora do comprador.

A ausência de entrega de um imóvel residencial em tempo hábil por certo que gera uma justa expectativa de uso pelos adquirentes, situação passível de ser indenização a título de dano moral, não havendo que se falar em mero aborrecimento.

A fixação da indenização por danos morais pauta-se pela aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

A finalidade da indenização é a de compensar o ofendido pelo constrangimento indevido que lhe foi imposto e, por outro lado, desestimular o ofensor a, no futuro, praticar atos semelhantes". (Apelação Cível 1.0024.11.223523-9/001, Relator(a): Des.(a) Wanderley Paiva, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 10/12/2013). Grifamos e sublinhamos.

No que concerne à questão da repetição de indébito, observo que a autora, ora segunda-apelante, não fez prova cabal de que os valores que lhe foram cobrados a maior resultaram de má-fé, por parte da construtora-ré, ora primeira-apelante.

A respeito, mutatis mutandis:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. JUROS REMUNERATÓRIOS. NÃO LIMITAÇÃO. TARIFAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. - Nos termos da Súmula 297 do STJ, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras. - Em conformidade com a Súmula 382, do STJ, a simples contratação de juros acima de 12% ao ano, por si, não implica prática abusiva. - Constitui abusividade a cobrança de tarifas que integram o custo da atividade bancária, sendo vedada que seja repassado ao consumidor. - Para ocorrer a restituição em dobro dos



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

valores decotados, deve estar demonstrado que a cobrança em excesso se deu em virtude de ato praticado com má-fé". (Apelação Cível 1.0707.12.013924-1/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/02/2014, publicação da súmula em 14/02/2014).

"EMENTA: APELAÇÃO CIVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO ACOLHIMENTO - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS - POSSIBILIDADE - TAXA DE ABERTURA DE CRÉDITO - AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL - REPETIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO - NÃO CABIMENTO - COMISSÃO DE PERMANÊNCIA - POSSIBILIDADE, COM RESSALVAS - LIMITAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS À TAXA DE 12% AO ANO - IMPOSSIBILIDADE. Não há que se falar em cerceamento de defesa, se constatada a desnecessidade de realização de perícia técnica. A capitalização mensal de juros é permitida, desde que pactuada, nos contratos celebrados após a edição da MP nº 1.963-17, de 30 de março de 2000, reeditada sob o nº 2.170-36/2001. É válida a cobrança da comissão de permanência, cujo valor, no entanto, não pode ultrapassar a soma dos encargos remuneratórios e moratórios previstos no contrato, sendo inadmissível a sua cumulação com juros remuneratórios, moratórios, correção monetária e multa. A repetição em dobro do indébito pressupõe, além da existência de pagamento indevido, a demonstração da má-fé do credor". (Apelação Cível 1.0024.11.224139-3/002, Relator(a): Des.(a) Edison Feital Leites, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/02/2014, publicação da súmula em 14/02/2014).

Por fim, no que atine ao pleito de redistribuição dos honorários advocatícios da sucumbência e das custas processuais, anoto que o seu arbitramento foi coerente com a proporção de ganho/perda de cada parte ora litigante neste feito, mesmo em se levando em consideração o que vai decidido neste voto, razão pela qual entendo que nada há a se reformar neste sentido.

d) Dispositivo



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Dessarte, pelas razões acima expostas, malgrado a proverbial e sempre elogiada cultura jurídica do nobre magistrado singular a quo, REJEITO A PRELIMINAR DE MÉRITO SUSCITADA, NEGOU PROVIMENTO À PRIMEIRA-APELAÇÃO, DE FLS. 268/275, E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO-APELAÇÃO, DE FLS. 277/299, apenas e tão-somente para afastar da avença celebrada entre as partes ora litigantes a cobrança de juros capitalizados mensalmente.

Custas recursais na proporção de 65% (sessenta e cinco) por cento, por parte da construtora-ré, ora primeira-apelante, e 35% (trinta e cinco por cento), para a autora, ora segunda-apelante, suspensa, contudo, a sua exigibilidade face a esta última, eis que a mesma contende sob o pálio da gratuidade da justiça.

É como voto.

DES. ESTEVÃO LUCCHESI (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCO AURELIO FERENZINI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITAM AS PRELIMINARES SUSCITADAS, QUANTO AO MÉRITO, NEGARAM PROVIMENTO AO PRIMEIRO-APELO E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO APELO"