



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0024.10.149386-4/001      **Númeraço** 1493864-  
**Relator:** Des.(a) Márcia De Paoli Balbino  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Márcia De Paoli Balbino  
**Data do Julgamento:** 13/08/2015  
**Data da Publicação:** 25/08/2015

**EMENTA:** CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CDC APLICAÇÃO - TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS - ENCARGO NÃO REVISTO NA SENTENÇA - AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL - CAPITALIZAÇÃO ANUAL DE JUROS - LICITUDE - JUROS MORATÓRIOS - LIMITAÇÃO - CABIMENTO - RECURSO PROVIDO EM PARTE.

-Se na sentença não houve revisão da taxa de juros remuneratórios a ré carece de interesse para pleitear a reforma da sentença em tal tópico.

-O CDC é aplicável aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis celebrados entre a construtora e consumidor.

-A capitalização anual de juros é lícita, nos termos do art. 591 do CCB e 4º da Lei de Usura.

-Sendo abusiva a taxa de juros moratórios é cabível sua limitação nos termos do art. 406 do CCB.

-Recurso provido em parte.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.149386-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CONSTRUTORA TENDA LTDA - APELADO(A)(S): MARCIENE MARIA DA SILVA FERREIRA**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO

RELATORA.

DESA. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO (RELATORA)

## VOTO

Trata-se de ação revisional de contrato imobiliário c/c repetição de indébito que Marciene Maria da Silva Ferreira ajuizou contra Construtora Tenda Ltda, alegando que é cabível a determinação para que a ré exiba a planilha de pagamentos, com o valor de cada parcela, forma de cálculo, etc. Afirma que o CDC é aplicável ao presente caso. Sustenta que é ilícita a capitalização de juros. Assevera que a correção monetária não remunera o capital, devendo ser limitada ao INPC. Aduz que os juros moratórios foram contratados em 0,15% ao dia, contudo devem ser limitados a 1% ao mês. Salaria que tem direito a repetição do indébito em dobro. Argumenta que é cabível o depósito das parcelas em juízo, para afastar a mora. Alega que estão presentes os requisitos necessários ao deferimento da inversão do ônus da prova. Afirma que estão presentes os requisitos necessários ao deferimento da antecipação aos efeitos da tutela para impedir a inscrição de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito. Requereu a a justiça gratuita, a inversão do ônus da prova, a suspensão dos efeitos do contrato, o depósito das parcelas, a antecipação dos efeitos da tutela, a exibição incidental dos contratos e a revisão dos encargos contratuais, com a condenação da ré na repetição do indébito em dobro.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O MM. Juiz deferiu a justiça gratuita à autora (f. 40).

A ré contestou (f. 46/63), argüindo a preliminar de impossibilidade de cumulação de pedidos ordinários com pedido de exibição de documento, devendo ser extinta a ação. Em relação ao mérito, alega que a autora tinha ciência de todas as cláusulas e condições do contrato, antes de assiná-lo. Afirma que, em se tratando de compra a prazo, é lícita a incidência de juros remuneratórios de 1% ao mês. Sustenta que não é cabível o acolhimento do pedido de repetição do indébito em dobro, pois não houve cobrança de má-fé. Assevera que o CUB é o índice de correção monetária adequado para contratos de promessa de compra e venda de imóveis, pois reflete a inflação havida no setor da construção civil. Aduz que a ação ordinária não é adequada ao acolhimento do pedido de exibição de documentos. Requereu o acolhimento da preliminar para extinguir a ação sem julgamento de mérito ou, eventualmente, a improcedência do pedido inicial.

O MM. Juiz rejeitou a preliminar (f. 131/132) e conforme sentença de f. 138/140, julgou parcialmente procedente o pedido inicial, nos seguintes termos:

"Isso posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, para (1) declarar parcialmente nula a cláusula quinta do instrumento particular de promessa de compra e venda, de forma a extirpar a capitalização de juros do contrato; (2) declarar parcialmente nula a cláusula nona do instrumento particular de promessa de compra e venda, de forma a reduzir os juros moratórios para 1% (um por cento) ao mês; e (3) determinar a revisão do saldo devedor da requerente, devendo a requerida restituir os valores pagos indevidamente, de forma simples, autorizada a compensação. Tendo em vista que a autora decaiu de pequena parte do pedido, condeno a requerida nas custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), a teor do § 4º do artigo 20 do CPC."



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

A ré opôs embargos declaratórios (f. 141/145), alegando que a sentença restou omissa em relação ao disposto no art. 5º, §2º da Lei 9.514/98 que permite a capitalização em contratos imobiliários. Requereu o acolhimento dos embargos para sanar a omissão apontada.

O MM. Juiz rejeitou os embargos, conforme decisão de f. 146.

A ré apelou (f. 147/162), alegando que inexistente nulidade no contrato celebrado entre as partes. Afirma que a autora tinha ciência de todas as cláusulas e condições antes de assinar o contrato. Sustenta que é lícita a cobrança de juros remuneratórios de 1% para as compras a prazo. Assevera que é lícita a capitalização anual em contratos imobiliários. Aduz que é lícita a cobrança de juros de mora de 0,15% ao dia, para o caso de atraso no pagamento das parcelas contratadas. Requereu o provimento do recurso para julgar improcedentes os pedidos iniciais.

A autora não apresentou contrarrazões, conforme certidão de f. 164.

É o relatório.

## JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE:

Conheço do recurso da ré porque próprio, tempestivo e por ter contado com preparo regular (f. 163).

Ressalto que a autora, ora apelada, está sob o pálio da justiça gratuita, conforme decisão de f. 40.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

## PRELIMINAR:

Não há preliminares a serem apreciadas no presente recurso.

## MÉRITO:

A ré recorreu da sentença que julgou parcialmente procedente a ação revisional de contrato de promessa de compra e venda, alegando que são lícitas: a cobrança de juros remuneratórios de 1%, a capitalização anual em contratos imobiliários e a cobrança de juros de mora de 0,15% ao dia, para o caso de atraso no pagamento das parcelas contratadas.

Tenho que não assiste razão à apelante.

Pois bem. Inicialmente, ressalto que, no caso, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de relação de consumo.

Segundo o Código de Defesa do Consumidor:

"Art. 2º - Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final."

A revisão contratual é prevista nos artigos 6º e 51, § 1º, III do CDC:

"Art. 6º São direitos básicos do consumidor:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

...

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;"

"Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

...

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que:

...

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso."

No caso restou incontroversa a celebração de um contrato particular de promessa de compra e venda de um imóvel localizado no Residencial Amsterdam, bloco 3, localizado na Rua Pau-Ferro, bairro Solimões, Belo Horizonte/MG (f. 31/38), celebrado em 18/06/2005.

Observo que a sentença recorrida não revisou os juros remuneratórios pactuados entre as partes.

Logo, a ré, ora apelante não tem interesse em recorrer de tal tópico.

Por interesse de agir entende Humberto Theodoro Júnior leciona:

"Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

aplicação do direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma necessidade, como adverte Allorio. Essa necessidade se encontra naquela situação que nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não fizermos vemo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares). Vale dizer: o processo jamais será utilizável como simples instrumento de indagação ou consulta acadêmica. Só o dano ou o perigo de dano jurídico, representado pela efetiva existência de uma lide, é que autoriza o exercício do direito de ação. (Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 44ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 65-66).

Em relação a capitalização de juros tenho que assiste razão à apelante.

Isto porque, o contrato celebrado entre as partes prevê a incidência de capitalização de juros nos seguintes termos (f. 33):

## "CLÁUSULA QUINTA: CORREÇÃO DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O valor do imóvel é aquele constante do item 1.3 da capa desde contrato, ficando convencionado entre as partes, que as parcelas ali mencionadas serão corrigidas mensalmente pelo índice descrito no mesmo item 1.3 da capa desde contrato, apurado no mês anterior, e acrescido de juros anuais de 12% (doze por cento), capitalizados nos termos do art. 591, do Código Civil de 2002."

O art. 591 do CCB assim dispõe:

"Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual."

Demais disso, o art. 4º do Decreto nº 22.626/33, também permite a capitalização anual de juros:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"Art. 4º. E proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano."

Neste sentido:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA - CERCEAMENTO DE DEFESA - PRELIMINAR REJEITADA - VÍCIO DE CONSENTIMENTO - INEXISTÊNCIA - ENCARGOS ABUSIVOS - NÃO OCORRÊNCIA - PRINCÍPIO DO "PACTA SUNT SERVANDA" - APLICAÇÃO DO ART. 591 DO CÓDIGO CIVIL.

(...).

Como bem anotado pelo d. Magistrado "a quo", pode o promitente vendedor, ora embargado, cobrar juros remuneratórios se financiou o valor do bem imóvel e que a cobrança destes, de forma capitalizada, somente foi feita ao final de cada período, ou seja, 12 meses, não havendo afronta ao que dispõe o art.591 do CC:

"Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual." (TJMG - Apelação Cível 1.0701.08.243671-1/002, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/05/2014, publicação da súmula em 27/05/2014).

"REVISIONAL DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CAPITALIZAÇÃO ANUAL DE JUROS - POSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO. É permitida a prática de capitalização anual de juros em contrato de compra e venda de imóvel, pelo que estabelece o Código Civil de 2002, em seu art. 591, bem como o Decreto nº 22.626/33 em seu art. 4º. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.05.626960-8/001, Relator(a): Des.(a) Nicolau Masselli, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/02/2010, publicação da súmula em 19/02/2010).





# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRESTAÇÕES - INCIDÊNCIA DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA - PUBLICIDADE ENGANOSA - NÃO CONFIGURAÇÃO - CAPITALIZAÇÃO ANUAL DOS JUROS - POSSIBILIDADE - ART. 4º, DECRETO 22.626/33 E ART. 591, CC - CORREÇÃO MONETÁRIA - IGPM - VALIDADE. A publicidade enganosa é aquela que provoca uma distorção no processo decisório do consumidor, levando-o a adquirir produtos e serviços que, se estivesse melhor informado, possivelmente não o faria. O direito toma por base o conhecimento do homem médio. Nos dias de hoje é do conhecimento do homem médio que as parcelas de financiamento contemplam a incidência de correção monetária e juros. Ademais, referidos encargos foram anunciados e contratados. É possível a capitalização anual dos juros, conforme estabelece o art. 4º do Decreto 22.626/33 e art. 591, Código Civil. Válida é a contratação do IGP-M levantado pela Fundação Getúlio Vargas, como índice de correção monetária. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.04.333666-8/001, Relator(a): Des.(a) Mota e Silva , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/11/2008, publicação da súmula em 14/01/2009).

"AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PROPAGANDA ENGANOSA - INOCORRÊNCIA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE PREVISTO NO CONTRATO - CAPITALIZAÇÃO ANUAL DE JUROS - POSSIBILIDADE - MULTA MORATÓRIA - REDUÇÃO DO PERCENTUAL - DANO MORAL - INOCORRÊNCIA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Não é abusiva a propaganda quando os folhetos de divulgação do empreendimento imobiliário apresentam as condições de pagamento e os encargos de correção das prestações. Não se apresenta abusiva ou ilegal a vinculação da correção das prestações oriundas da compra e venda de bem imóvel à variação do IGP-M, por ser o indexador mais utilizado para a correção monetária em contratos como o da espécie e largamente admitido pela jurisprudência. Não demonstrado, por outro lado, qualquer prejuízo ao comprador pela adoção do referido índice. É possível a cobrança de juros capitalizados anualmente segundo o disposto no art. 591 do Código Civil." "O Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, em redação dada pela Lei nº 9.248/96,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

fixou o limite das multas de mora em 2% do valor da prestação, nos contratos que envolvam outorga de crédito ou concessão de financiamento". A responsabilidade civil por ato ilícito exige, para os fins de reparação, que a vítima prove o dano e a conduta culposa do agente ligados pelo nexo de causalidade, sendo que a inoccorrência de quaisquer desses requisitos conduz à improcedência do pedido de indenização por danos morais (CC, art. 927). (TJMG - Apelação Cível 1.0024.05.583362-8/001, Relator(a): Des.(a) José Flávio de Almeida, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/07/2006, publicação da súmula em 12/08/2006).

Como consequência, não havendo revisão dos encargos da normalidade a mora não restou afastada.

Em relação ao pedido de reforma da sentença para manter os juros moratórios como contratado, tenho que não assiste razão à apelante.

O contrato celebrado entre as partes prevê a incidência de juros de mora, nos seguintes termos (f. 34):

"b) juros de mora de 0,15% (quinze centésimos percentuais) ao dia, contados a partir do primeiro dia de atraso."

No presente caso, a taxa de juros moratórios pactuada entre as partes é abusiva e comporta revisão, devendo ser aplicado o disposto no art. 406 do CCB:

"Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional."

No caso, a taxa a que se refere o artigo supracitado é a prevista no § 1º do art. 161 do CTN:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"Art. 161 O crédito não integralmente pago no vencimento é acrescido de juros de mora, seja qual for o motivo determinante da falta, sem prejuízo da imposição das penalidades cabíveis e da aplicação de quaisquer medidas de garantia previstas nesta Lei ou em lei tributária.

§ 1º Se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de um por cento ao mês."

Neste sentido, mutatis mutandis:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. EXPURGOS INFLACIONÁRIOS. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA DE EXPURGOS POSTERIORES. CABIMENTO. JUROS MORATÓRIOS. ARTIGO 406 DO CC/02. APLICAÇÃO DESDE SUA ENTRADA EM VIGOR. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA.

(...).

4. "Os juros respectivos devem ser regulados, até a data da entrada em vigor do novo Código, pelo artigo 1.062 do diploma de 1916, e, depois dessa data, pelo artigo 406 do atual Código Civil" (REsp 729.456/MG, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/09/2005, DJ 03/10/2005, p. 249).

(...)." (EDcl no REsp 1355333/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2014, DJe 16/12/2014).

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO - LIMITAÇÃO DOS JUROS A 12% AO ANO - IMPOSSIBILIDADE - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS - POSSIBILIDADE - COMISSÃO DE PERMANÊNCIA - LIMITAÇÃO À TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS DO CONTRATO - CUMULAÇÃO COM OUTROS ENCARGOS DE MORA - POSSIBILIDADE - TAXA DE ABERTURA DE CRÉDITO - INOVAÇÃO



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

RECURSAL - REPETIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO - AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ - IMPOSSIBILIDADE.

(...);

Restou consagrado, através do julgamento proferido em sede de Recurso Repetitivo, que os Bancos poderão cobrar, desde que pactuados, juros remuneratórios que estabelecem a comissão de permanência, desde que limitados à taxa de juros remuneratórios prevista no contrato para o período de normalidade, com juros moratórios de 12% ao ano (estes incidentes sobre qualquer débito, nos termos do art. 406 do CC/2002) e multa moratória (esta limitada a 2% quando versar relação de consumo).

(...)." (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.015530-0/001, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/01/2015, publicação da súmula em 28/01/2015).

"EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO - CONTRATO DE EMPRÉSTIMO PESSOAL COM CONSIGNAÇÃO EM FOLHA DE PAGAMENTO DE 2008 - PEDIDO GENÉRICO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E INOVAÇÃO RECURSAL - VEDAÇÃO - LIMITAÇÃO À LEI DE USURA - NÃO CABIMENTO - VALIDADE DA TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS CONTRATADA, NÃO ABUSIVA - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS - LICITUDE FACE CONTRATO E MP 1.963-17/2000 - COMISSÃO DE PERMANÊNCIA - AUSÊNCIA DE PROVA DE SUA CONTRATAÇÃO NOS CONTRATOS DISCUTIDOS- ENCARGOS PERMITIDOS PARA A MORA - JUROS REMUNERATÓRIOS DA NORMALIDADE SOMADOS COM JUROS DE MORA - CABIMENTO -MULTA MORATÓRIA NÃO CABÍVEL, FACE AUSÊNCIA DE PROVA DA SUA CONTRATAÇÃO - REPETIÇÃO SIMPLES DO INDÉBITO - CABIMENTO - RECURSO PROVIDO EM PARTE.

(...).

- Ausente a prova da contratação de comissão de permanência e de multa moratória/cláusula penal, os encargos da mora estão limitados



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

à soma da taxa de juros remuneratórios da contratada para a normalidade, com juros de mora de 1% ao mês, que incide sobre todo e qualquer débito, nos termos do art. 406, do CC/2002.

(...)." (TJMG - Apelação Cível 1.0035.10.001060-8/001, Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/08/2014, publicação da súmula em 19/08/2014).

## DISPOSITIVO:

Isso posto, dou parcial provimento ao recurso tão somente para permitir a capitalização anual de juros.

A autora arcará com 50% das custas e despesas processuais, 50% das custas recursais e com 50% dos honorários advocatícios fixados na sentença, observada a Lei 1.060/50.

A ré arcará com os 50% remanescentes das custas e despesas processuais, 50% das custas recursais e 50% dos honorários advocatícios.

Determino a compensação dos honorários advocatícios nos termos do art. 21 do CPC e Súmula 306 do STJ.

DES. LEITE PRAÇA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO PROVIDO EM PARTE."



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais