



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0024.12.267044-1/001      **Númeraço** 2670441-  
**Relator:** Des.(a) José Flávio de Almeida  
**Relator do Acordão:** Des.(a) José Flávio de Almeida  
**Data do Julgamento:** 17/06/0015  
**Data da Publicação:** 24/06/2015

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL - DESCUMPRIMENTO DO ART. 50 DA LEI 10.931/04 - PARCELAMENTO CONCEDIDO PELA CONSTRUTORA E EMPREENDEDORA - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS REMUNERATÓRIOS - ILEGALIDADE - REPETIÇÃO DE INDÉBITO - SENTENÇA DE NATUREZA DECLARATÓRIA - FALTA DE INTERESSE RECURSAL. 1) Não é inepta a petição inicial por descumprimento do art. 50 da Lei 10.931/04 quando a controvérsia objeto da lide se limita à declaração de nulidade da cláusula que prevê a cobrança de juros remuneratórios capitalizados. 2) Inexiste autorização legal para a cobrança de capitalização mensal dos juros remuneratórios em contrato de compra e venda de imóvel para pagamento parcelado concedido pela própria construtora e empreendedora. 3) Se a sentença se limitou a declarar a nulidade da cláusula que prevê a cobrança de juros capitalizados, falta interesse recursal para a ré quanto ao pedido para "decolar a condenação a repetição de indébito."

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.267044-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): RESIDENCIAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - APELADO(A)(S): GLAUCO CESAR MARQUES E OUTRO(A)(S), LEZYVANNE DE CAMPOS MARQUES

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA

RELATOR.

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA (RELATOR)

## VOTO

RESIDENCIAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A apela da sentença (ff. 69/72 e f. 79) destes autos de ação ordinária ajuizada por GLAUCO CESAR MARQUES e LEZYVANNE DE CAMPOS MARQUES que "julgo[u] procedente o pedido formulado na inicial, [n]os termos do art. 269, I, para declarar nula a cláusula contratual 4.2 presente no 'quadro resumo' do instrumento particular de promessa de compra e venda de fls. 12, de forma a extirpar a capitalização de juros do contrato".

A apelante levanta preliminar de inépcia da petição inicial sob o fundamento de que os apelados "não consignaram em sua petição inicial o valor incontroverso da parcela contratada". No mérito, defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica existente entre os litigantes, bem como a "legalidade da cláusula que prevê a incidência de juros remuneratórios capitalizados nas parcelas financiadas [...]. Ainda ad argumentandum, há que ser reformada a sentença primeva para, ao menos, decotar a condenação a repetição de indébito". Pede o provimento do recurso (ff. 81/95). Preparo regular (ff. 97/98 e ff. 103/104).

Os apelados apresentaram contrarrazões em evidente infirmação e pugnam pelo desprovimento do recurso (99/102).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

Os apelados ajuizaram ação ordinária em desfavor da apelante pretendendo a declaração de nulidade da cláusula que prevê a cobrança de juros remuneratórios capitalizados no contrato de compra e venda de bem imóvel.

O MM. Juiz de Direito julgou procedente o pedido inicial sob os seguintes fundamentos:

II. FUNDAMENTAÇÃO. Preliminar. Afasto a preliminar de inépcia, uma vez que, a meu ver, a indicação do valor incontroverso é irrelevante para o deslinde da presente demanda, uma vez que a constatação de abusividade ou não da capitalização de juros é questão puramente de direito. A aferição do valor incontroverso em nada prejudica o direito do autor ou do réu neste caso. Deve-se atentar para o princípio da instrumentalidade das formas que define que as regras processuais não são fim em si mesmas. Se o procedimento foi construído em contraditório, não havendo qualquer prejuízo para a defesa dos interesses de ambas as partes e, por fim, tendo o procedimento levado ao fim a que se destinava, a regra do art. 50 da Lei 10.931/2004 pode ser relevada. Ressalte-se: a não indicação dos valores incontroversos em nada prejudicou a defesa do requerido, que, ao contrário, pôde trazer toda sua matéria de defesa, dando suas razões pela improcedência do pedido. Vê-se que os requisitos definidos pelas regras processuais para a petição inicial têm como objetivo principal permitir que o réu saiba do que se defende, tendo clareza dos deveres que lhe são reclamados. Ademais, tem-se que contabilização da capitalização dos juros é cálculo complexo e a exigência de que o autor especifique na inicial o valor incontroverso seria exigir de parte hipossuficiente - o consumidor- a realização de cálculos que não estão ao seu alcance. É necessário lembrar que a matemática dos juros sobre juros é complicada a ponto de, em muitas ações judiciais, ser necessária prova pericial para aferir sua incidência ou não. Dessa forma, exigindo-se essa diligência por parte do



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

consumidor, impede-se que ele discuta as cláusulas que entenda abusivas. Assim, tendo em vista principalmente que o julgamento desta causa não é afetado pela indicação dos valores controvertidos e incontroversos, afasto a preliminar de inépcia da inicial. Superada a preliminar, passo à análise do mérito. Afirmam os suplicantes que a capitalização de juros é vedada pelo ordenamento jurídico, devendo a mesma ser extirpada do contrato. De início vale transcrever o conceito apresentado por Luiz Antonio Scavone Junior apresentado no voto do Des. José Marcos Vieira, no processo de nº. 1.0672.09.387249-3/001-1 do Eg. TJMG. "Os juros, quanto à capitalização, podem ser simples (lineares) ou compostos (juros sobre juros ou juros exponenciais). (...) Portanto, capitalização de juros é gênero do qual são espécies: capitalização simples (ou linear) e capitalização composta (exponencial ou juros sobre juros)" ("in" "Juros no Direito Brasileiro", Ed. RT, 3ª edição, 2009, pág. 193). De certo a Lei da Usura impede a capitalização de juros de forma composta: "Art. 4º. É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano". Entendimento este sumulado pelo STF: Súmula n. 121 - "É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada". A jurisprudência pátria vem admitindo, entretanto, a capitalização mensal de juros quando há previsão legal e expressa previsão contratual, como é o caso do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, em que a Lei 9514/1997, em seu artigo 5º, permite a cobrança de juros sobre juros. Contudo, ao contrário do que alega o requerido, a referida lei não se aplica ao caso do autos, uma vez que integram o SFI apenas as instituições bancárias e de crédito. Não há, assim, previsão legal que permita a capitalização de juros nos financiamentos feitos diretamente com a construtora. Nesse sentido: APELAÇÃO - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - APLICABILIDADE DO CDC - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS - IMPOSSIBILIDADE - JUROS REMUNERATÓRIOS - INCIDÊNCIA - POSSIBILIDADE - MULTA - REDUÇÃO - INCONFORMISMO - NÃO-DEMONSTRAÇÃO - DEVOLUÇÃO EM DOBRO - IMPOSSIBILIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - REDUÇÃO - POSSIBILIDADE - CORREÇÃO DAS PARCELAS COM BASE NO CUB/SINDUSCON - POSSIBILIDADE ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL. O CDC é norma aplicável



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

nas relações jurídicas estabelecidas entre construtora e pessoa física, sendo está última adquirente de imóvel através de contrato de promessa de compra e venda, vez que se enquadram as partes perfeitamente no conceito de consumidor e fornecedor estabelecido pelos artigos 2º e 3º do referido diploma. Assim, as cláusulas contratuais ilegais ou abusivas ou que estabeleçam prestações desproporcionais podem ser modificadas ou revistas pelo Judiciário. A teor do disposto no parágrafo segundo do art.5º da Lei 9514/97, aos contratos de financiamento em geral aplicam-se as disposições relativas aos contratos firmados com as pessoas jurídicas que fazem parte do Sistema Financeiro Imobiliário. Em se tratando de financiamento firmado diretamente entre a construtora e o adquirente do imóvel, em relação a capitalização de juros, deve ser feita uma interpretação conjunta do art. 4º do Decreto 22626/33, que veda expressamente a capitalização de juros em prazo inferior a um ano, e o art. 5º, III da Lei 4595/97 que autoriza a capitalização sem, contudo, trazer limitações em relação à periodicidade, podendo se concluir pela possibilidade da incidência de capitalização de juros, mas somente na periodicidade anual. - (TJMG - Apelação Cível 1.0024.04.521603-3/001, Relator(a): Des.(a) Dídimo Inocêncio de Paula , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/09/2006, publicação da súmula em 23/10/2006). 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. (...). 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. (...) prevê o art. 3º, V, da Lei 1.060/50. (TJMG - 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). EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL -



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - IMPOSSIBILIDADE - EMPRESA NÃO PERTENCENTE AO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL - REAJUSTE COM BASE NO CUB - INAPLICABILIDADE APÓS A ENTREGA DAS CHAVES - SUBSTITUIÇÃO PELO INPC. - Verificando-se que a Construtora apelante não pertence ao Sistema Financeiro Nacional, não possui as regalias de que dispõem os bancos, igualando-se as demais prestadoras de serviço. Assim, tem os mesmos direitos e obrigações das demais empresas do país e como tal, também de se sujeitar às limitações no recebimento de juros, correção da moeda e multas, sob pena de desobediência à lei de controle das transações consumeristas. (...) (TJMG - Apelação Cível 1.0024.06.020763-6/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/03/2014, publicação da súmula em 04/04/2014). A cláusula 4.2 do contrato é destituída de base legal, sendo, portanto, cláusula abusiva que, sem amparo legislativo, impõe onerosidade excessiva ao consumidor. Imperioso, portanto, declarar nula a cláusula contratual que prevê a capitalização mensal de juros. III. CONCLUSÃO. Isso posto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, [n]os termos do art. 269,I, para declarar nula a cláusula contratual 4.2 presente no "quadro resumo" do instrumento particular de promessa de compra e venda de fls. 12, de forma a extirpar a capitalização de juros do contrato.

Com a devida vênia, as razões de apelação e os elementos de convicção produzidos nos autos não infirmam os fundamentos e a conclusão da sentença.

Adoto e ratifico os fundamentos da sentença para rejeitar a preliminar de inépcia da petição inicial e manter a procedência do pedido inicial.

Ressalto que não é inepta a petição inicial por descumprimento do art. 50 da Lei 10.931/04 quando a controvérsia objeto da lide se limita à declaração de nulidade da cláusula que prevê a cobrança de juros remuneratórios capitalizados.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

De outro lado, nos termos do art. 4º da Lei 9.514/97 "as operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais". O art. 5º, III, da Lei 9.514/97 admite a capitalização de juros nas operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI.

Ocorre que somente "poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades" (art. 2º da Lei 9.514/97).

Ora, a apelante não se encaixa em nenhuma das definições acima mencionadas, ou seja, não integra o Sistema Financeiro Imobiliário.

Certo é que a proibição de cobrança de juros remuneratórios capitalizados mensalmente decorre dos enunciados das Súmulas 121 do excelso Supremo Tribunal Federal e 93 do colendo Superior Tribunal de Justiça.

Com relação ao pedido para "decoatar a condenação a repetição de indébito", esclareço que a sentença se limitou a declarar a nulidade da cláusula que prevê a cobrança de juros remuneratórios de forma capitalizada. A sentença não condena em repetição de indébito. Falta interesse recursal à apelante neste ponto.

Renovando vênias, a sentença subsiste por seus próprios fundamentos.

Diante do exposto, rejeito a preliminar de inépcia da petição inicial e nego provimento à apelação.

Condeno a apelante ao pagamento das custas recursais.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DESA. MARIA LUIZA SANTANA ASSUNÇÃO(JD CONVOCADA (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ANACLETO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO"