



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Carlos Escher

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5430016-98.2020.8.09.0051

EMBARGANTE: MATEUS CAETANO SILVA

EMBARGADAS: SPE FAIÇALVILLE INCORPORAÇÃO 03 LTDA E OUTRA

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS ESCHER

CÂMARA: 4ª CÍVEL

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade dos embargos em exame, deles conheço.

Conforme relatado, trata-se de recurso de embargos de declaração (evento 65), oposto por **MATEUS CAETANO SILVA**, contra o acórdão contido no evento 62, proferido em sede de recurso de agravo de instrumento anteriormente interposto contra decisão proferida nos autos da ação de obrigação de fazer c/c revisional e repetição de indébito movida em desfavor das empresas **SPE FAIÇALVILLE INCORPORAÇÃO 03 LTDA** e **EBM INCORPORAÇÕES CENTRO OESTE LTDA**.

Cinge-se a irresignação do embargante ao acórdão pelo qual foi julgado provido o apelo interposto pelas empresas ora embargadas, para reformar a sentença, mantendo a tabela price, conforme entabulado entre as partes e, de consequência, afastou a repetição de indébito, reconhecendo a sucumbência integral do autor ora embargante.

Valor: R\$ 33.050,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
4ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: HENRIQUE VINICIUS FRANCISCO PEREIRA - Data: 26/10/2022 13:06:57



Vejamos o teor da ementa proferida no acórdão recorrido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REVISIONAL E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATAÇÃO DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO (TABELA PRICE). LEGALIDADE. REPETIÇÃO DE INDÉBITO AFASTADA. SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA.

1. Não há falar em abusividade, tampouco na exclusão da Tabela Price como método de amortização do empréstimo, já que esta não enseja, por si só, ilegalidade ou abusividade contratual.

2. Mantidas as cláusulas conforme contratadas, não há que se falar em repetição de indébito.

3. Reformada a sentença e ficando a parte autora vencida na totalidade de seus pedidos, a inversão do ônus de sucumbência se impõe (art. 85, § 2º do CPC). Porém, sendo a parte sucumbente beneficiária da justiça gratuita, aplica-se a regra prevista no art. 98, § 3º, do mesmo diploma processual

RECURSO PROVIDO”.

Reanalizando os autos e os seus documentos, entendo que razão assiste ao embargante.

Explico.

De início, ressalto que a capitalização de juros foi pactuada, vez que constou no contrato a utilização da ‘tabela price’, nos exatos termos da cláusula 5.3, conforme transcrição abaixo:

“5.3)-Em atenção ao inciso VII, do artigo 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/1964, todas as parcelas acima indicadas, cujo vencimento se operar após a expedição do Habite-se estarão sujeitas à incidência de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pela Tabela Price, em conformidade com o disposto na alínea “c”, do item 2.2, das NORMAS CONTRATUAIS” (evento 1, doc. 10).

Sob esse enfoque, soa importante ponderar que o contrato sub judice não é de financiamento, mas sim de compra e venda com preço certo, a ser pago parceladamente.

As construtoras/empreenderas não se equiparam às instituições financeiras. Desta

forma, a autorização precária para a realização de capitalização mensal de juros, concedida pelo artigo 5º da Medida Provisória n. 2.170-36/2001, não incide nos contratos de compra e venda de imóvel celebrados entre construtora e adquirente.

Prescreve o art. 5º da citada Medida Provisória o seguinte:

“Art. 5º. Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano”.

Lado outro, a capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Nacional, constitui prática vedada em nosso ordenamento jurídico, nos termos do disposto no art. 2º da Medida Provisória n. 2.172-32/01, vigente por força da EC n. 32, senão vejamos:

“Art. 2º. São igualmente nulas de pleno direito as disposições contratuais que, com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebradas para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias.”

Já o art. 5º, caput, da Medida Provisória nº 2.170-36, também de 23/08/2001, estabelece que ‘Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.’

Ou seja, a autorização para a realização de capitalização mensal de juros concedida pelo art. 5º, da Medida Provisória n. 2.170-36/2001, não incide nos contratos de compra e venda de imóvel junto às construtoras, mas, tão somente, às instituições financeiras.

Sobre o tema, transcrevo os seguintes julgados deste Sodalício:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE LOTE. FINANCIAMENTO FEITO DIRETAMENTE PELA INCORPORADORA/CONSTRUTORA. PERÍCIA CONTÁBIL. UTILIZAÇÃO DA CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS E TABELA PRICE. VEDAÇÃO. 1. **As construtoras/loteadoras não se equiparam às instituições financeiras, razão pela qual, relativamente aos contratos de financiamento imobiliário (lei 9.514/97), a elas não se estende a autorização para a capitalização mensal de juros a que se refere o artigo 5º da medida provisória 2.170-36/20012. Assim, a utilização de capitalização mensal de juros e do método tabela price em contratos de mútuo civil celebrados com construtora/incorporadora, como na hipótese, é vedada, admitindo-se, apenas, a**

capitalização em periodicidade anual” (2ª CC, AC 5531833-45, de 12/03/2021, rel. Des. Amaral Wilson de Oliveira) (negritei).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL C/C INIBITÓRIA. 1. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO FEITO DIRETAMENTE PELA INCORPORADORA/CONSTRUTORA. PERÍCIA CONTÁBIL. UTILIZAÇÃO DA CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS E TABELA PRICE. VEDAÇÃO. 1. **In casu, o laudo pericial verificou a utilização de capitalização mensal de juros e do método tabela price, entretanto, tal prática em contratos de mútuo civil celebrados com construtora/incorporadora, como na hipótese, é vedada, uma vez que esta não se equipara à instituição financeira, conf. artigo 2º da Medida Provisória n. 2.172/32, de 23 de agosto 2001, admitindo-se, apenas, a capitalização em periodicidade anual**” (5ª CC, AC 0426035-59, de 11/12/2020, rel. Des. Olavo Junqueira de Andrade) (negritei).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL C/C CONSIGNATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. APLICAÇÃO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ANÁLISE DE MATÉRIA RELACIONADA A RESCISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. IGPM E JUROS COMPENSATÓRIOS MANTIDOS. AFASTADA TABELA GRADIENTE (TABELA PRICE). EMPRESA VENDEDORA NÃO É ABARCADA PELO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. (...) 1. Constata-se que a relação jurídica estabelecida entre as partes é típica de consumo, pois restam preenchidos os requisitos previstos nos arts. 2º, caput, e 3º, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, à luz do art. 51, inciso IV, do CDC, as cláusulas contratuais devem estar em harmonia com princípios consumeristas, admitindo-se sua revisão em caso de ilegalidade ou abusividade, para evitar desequilíbrios entre as partes. (...) 3. **O IGPM e os juros compensatórios foram devidamente pactuados e estão dentro da normalidade contratual. 4. A capitalização de juros foi pactuada, vez que constou no contrato a utilização da “tabela gradiente”, que é o mesmo que “tabela price”. Ocorre que a capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Nacional, constitui prática vedada em nosso ordenamento jurídico, nos termos do art. 2º da Medida Provisória n° 2.172-32, de 23 de agosto de 2001**” (3ª CC, AC 5241980-09, de 13/09/2021, rel. Des. Gerson Santana Cintra) (grifei).

Desta forma, conclui-se pela impossibilidade de se utilizar a capitalização mensal de juros e Tabela Price nos contratos de compra e venda de imóvel com pagamento parcelado, firmado entre construtora/empreendedora e adquirente.

Reitero que no caso dos autos, conforme acima colacionado, a cláusula 5.3 do contrato, é clara quanto a incidência da Tabela Price.

Assim sendo, constando pactuação de juros capitalizados mensalmente no contrato em estudo, prospera a irresignação recursal, devendo ser reformado, portanto, o acórdão, para manter a sentença quanto a exclusão da tabela price, determinando o recálculo do valor das parcelas de acordo com o decidido, conforme os termos ali constantes:

“Não obstante, quanto à Tabela Price, ou Método Francês de Amortização, também chamado de juros fruto, os juros remuneratórios são aqueles devidos ao credor com objetivo de remunerar o empréstimo do capital. É justamente no lucro empregado sobre o custo da obra que reside o ganho real da relação jurídica do contrato, e não nesse tipo de juros, permitido apenas para os contratos de mútuo.

Após detida análise dos autos, no tocante à adoção do Sistema Francês de Amortização para a correção e capitalização dos juros sobre o saldo devedor do contrato, entendo que tal método de amortização da dívida, conhecido como “Sistema Price”, implica, necessariamente, a prática de capitalização e anatocismo.

Assim, devem os juros ser cobrados nos moldes da referida legislação, tendo como base de cálculo o valor original da dívida, o que é denominado de juros simples, e não da forma noticiada pelo contrato com a aplicação da Tabela Price, por meio de incidência sobre o saldo devedor já acrescido dos juros devidos pela conta anterior, chamado de juros sobre juros, evidenciando a prática de capitalização no sentido de acúmulo de importância com fins à formação de um capital”.

De consequência, os ônus de sucumbência, igualmente ficam mantidos nos termos do ato sentencial.

Pelo exposto, **acolho** os embargos declaratórios, para reformar o voto nos termos acima delineados.

É o voto.

Documento datado e assinado digitalmente.

Desembargador **CARLOS ESCHER**

RELATOR

8/L

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5430016-98.2020.8.09.0051

EMBARGANTE: MATEUS CAETANO SILVA

EMBARGADAS: SPE FAIÇALVILLE INCORPORAÇÃO 03 LTDA E OUTRA

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS ESCHER

CÂMARA: 4ª CÍVEL

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REVISIONAL E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATAÇÃO DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO (TABELA PRICE). PRECEDENTES.

1. Os Embargos de Declaração são cabíveis quando houver, no ato judicial, quaisquer das hipóteses previstas no artigo 1.022 do CPC.
2. As construtoras/empreendedoras não se equiparam às instituições financeiras. Desta forma, a autorização precária para a realização de capitalização mensal de juros, concedida pelo art. 5º da MP n. 2.170-36/2001, não incide nos contratos de compra e venda de imóvel celebrados entre construtora e adquirente.
3. A capitalização de juros foi pactuada, vez que constou no contrato a utilização da “tabela price”. Ocorre que a capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Nacional, constitui prática vedada em nosso ordenamento jurídico, nos termos do art. 2º da MP nº 2.172-32/01.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as supra indicadas.

ACORDAM os componentes da 3ª Turma Julgadora da 4ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em **acolhidos** os embargos, nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão a Desembargadora Nelma Branco Ferreira Perilo.

Presente o(a) ilustre representante da Procuradoria de Justiça.

Documento datado e assinado digitalmente.

Desembargador **CARLOS ESCHER**

RELATOR

Valor: R\$ 33.050,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível
4ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: HENRIQUE VINICIUS FRANCISCO PEREIRA - Data: 26/10/2022 13:06:57