



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0002072-48.2015.8.14.0040

APELANTE: SILVINHO SILVA VALE

ADVOGADO: BRUNO HENRIQUE CASALE

APELADO: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO

ADVOGADO: POLLYANNE ANDRESSA OLIVEIRA RIOS NECKEL

ADVOGADO: IVONILDES GOSMES PATRIOTA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM DEPÓSITO JUDICIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO PELA CONSTRUTORA. O MAGISTRADO JULGOU TOTALMENTE IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. LEGALIDADE DO CONTRATO E DA COBRANÇA DE JUROS. CONSTITUCIONALIDADE DA MP 2.170-36/2001.

I – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelante adquiriu um imóvel, tipo lote em um residencial denominado Cidade Jardim de propriedade da apelada, mas que após a assinatura do instrumento, descontente com as taxas de juros, multa por atraso e correção monetária, alegou abusividade e falta de ética da apelada.

II – O contrato prevê, na cláusula 2ª, reajuste anual, com o índice de correção monetária IGPM, os juros compensatórios de 6% ao ano, em caso de inadimplência, juros mensais de mercado, correção monetária, multa moratória e honorários.

III - Tratando-se de financiamento realizado pela apelada, lícita é a cobrança de juros compensatórios e moratórios, da mesma forma a jurisprudência vem consolidando que é lícita a cobrança de IGPM e juros compensatórios de 6% ao ano nos contratos de compra e venda.

IV – O STF validou a medida provisória e a considerou constitucional, considerando que os requisitos de relevância e urgência, imprescindíveis a edição das MPs, estavam presentes no momento da edição do ato normativo, portanto, por maioria o STF votou para dar provimento ao recurso de instituição financeira contra acórdão do TJ/RS que julgou inconstitucional o dispositivo.

V - Não há o que se falar em repetição de indébito quando não há pagamento ou cobrança de quantia indevida, conforme exposto acima.

VI - Recurso Conhecido e Desprovido.

#### ACORDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso interposto e Negaram Provimento nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Essa sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, integrando a Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Desa. Edinea Oliveira Tavares e Des. José Maria Teixeira do Rosário, 10ª Sessão Ordinária – Plenário Virtual, iniciada em 14 de maio de 2019, 14h e finalizada em 21 de maio de 2019, 13h59min.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA



RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO  
APELAÇÃO Nº 0002072-48.2015.8.14.0040  
APELANTE: SILVINHO SILVA VALE  
ADVOGADO: BRUNO HENRIQUE CASALE  
APELADO: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO  
ADVOGADO: POLLYANNE ANDRESSA OLIVEIRA RIOS NECKEL  
ADVOGADO: IVONILDES GOSMES PATRIOTA  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por SILVINHO SILVA VALE, nos autos de Ação Revisional cumulada com Depósito Judicial proposta em face de L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Narra a inicial da ação: 1) que o autor adquiriu um imóvel (lote) pertencentes a apelante; 2) aduz ilegalidade do contrato e cláusulas abusivas (juros, correção monetária); 3) alega que pagou taxa de corretagem, mas não houve a prestação do serviço.

Termo de Audiência à fl. 26, sem conciliação.

Contestação apresentada às fls. 39/53.

Réplica às fls. 88/92.

Feito suspenso para aguardar posicionamento do STJ (fl. 94).

Audiência sem conciliação fl. 105.

Sentença proferida às fls. 107/109, onde o magistrado julgou totalmente improcedentes os pedidos formulados na inicial, sob os argumentos de que o STF decidiu que é legal o art. 5º da MP 2.170-36/01 que regula capitalização de juros, ausência de provas do pagamento de comissão de corretagem, que a jurisprudência entende que é lícita a cobrança de IGPM e juros compensatórios de 6% ao ano, que a multa moratória e os juros por atraso são lícitos.

Apelação interposta às fls. 110/115, onde sustenta o recorrente que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) juros indevidos; 2) inconstitucionalidade da MP 2.170-36/2001; 3) repetição de indébito. Requer o apelante a reforma da sentença de origem, nomeando um perito contábil para que revise o contrato, desta forma, a ação seja julgada totalmente procedente.



Contrarrazões as fls. 119/128.  
É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

Belém, 24 de abril de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora

## VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.  
Sem preliminares, passo a análise.

## MÉRITO:

Inicialmente, é importante esclarecer que o apelante requereu o duplo efeito ao recurso (devolutivo e suspensivo), contudo, trata-se de uma sentença que julgou totalmente improcedentes os pedidos contidos na inicial. Sabe-se que em regra a apelação possui efeito suspensivo (art. 1.012 do NCPC), excetuadas hipóteses previstas em lei, contudo, no caso dos autos, é notório que não há como suspender algo que não foi dado, portanto, pedido prejudicado.

Quanto ao pedido de nomeação de um perito contábil para que revise o contrato, assim como desnecessária no primeiro grau, desnecessária no juízo ad quem, pois basta a análise do contrato juntado para o julgamento do mérito.

Prosseguindo, pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que julgou totalmente improcedentes os pedidos formulados na inicial, sob os argumentos de que o STF decidiu que é legal o art. 5º da MP 2.170-36/01 que regula capitalização de juros, ausência de provas do pagamento de comissão de corretagem, que a jurisprudência entende que é lícita a cobrança de IGPM e juros compensatórios de 6% ao ano, que a multa moratória e os juros por atraso são lícitos.

Em mérito, sustenta o apelante: 1) juros indevidos; 2) inconstitucionalidade da MP 2.170-36/2001; 3) repetição de indébito. Requer o apelante a reforma da sentença



de origem, nomeando um perito contábil para que revise o contrato, desta forma, a ação seja julgada totalmente procedente.

Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelante adquiriu um imóvel, tipo lote em um residencial denominado Cidade Jardim de propriedade da apelada, mas que após a assinatura do instrumento, descontente com as taxas de juros, multa por atraso e correção monetária, alegou abusividade e falta de ética da apelada.

O contrato prevê, na cláusula 2ª, reajuste anual, com o índice de correção monetária IGPM, os juros compensatórios de 6% ao ano, em caso de inadimplência, juros mensais de mercado, correção monetária, multa moratória e honorários.

#### QUANTO AOS JUROS:

A compra de um imóvel a prazo exige muita atenção dos consumidores, principalmente quando financiada diretamente com o vendedor e não com uma instituição financeira, pois os bancos são vinculados as normas advindas do Banco Central do Brasil e Sistema Financeiro de Habitação, mas loteadoras e imobiliárias, por exemplo, não possui esse vínculo.

Ademais, existe diferença entre juros moratórios e juros compensatórios (remuneratórios), os quais não se confundem e podem sim ser acumulados, pois possuem finalidades diversas. Juros moratórios, são aqueles devidos quando há atraso no pagamento, ou seja, decorrentes de mora do devedor, já os juros compensatórios são devidos como uma espécie de lucro, para instituições que realizam financiamentos, por exemplo, eles tem a função de compensar a instituição que cedeu o dinheiro financiado para a compra, compensando o tempo que a instituição ficou sem poder dispor dos valores, conforme muito bem expôs a sentença:

Em relação aos juros de mora, conforme cediço, a sua finalidade é a de penalizar o devedor pelo atraso no cumprimento da obrigação.

Trata-se de cobrança de obrigações líquidas, com termo certo para ser adimplida.

Nessas hipóteses, considera-se em mora o devedor que, devendo proceder ao pagamento da dívida no momento avençado, não o faz.

Aplica-se, portanto, a regra do caput, do artigo, do (dies interpellat pro homine), sendo desnecessário qualquer ato ou iniciativa do credor para a do atraso.

Dessa forma, consistindo os juros moratórios penalidade imposta ao devedor em virtude do atraso no cumprimento da obrigação, é lícita a sua incidência a partir da consumação da inadimplência naquelas obrigações que têm vencimento com data certa.

Diante disso, tratando-se de financiamento realizado pela apelada, lícita é a cobrança de juros compensatórios e moratórios, da mesma forma a jurisprudência vem consolidando que é lícita a cobrança de IGPM e juros compensatórios de 6% ao ano nos contratos de compra e venda.

#### QUANTO A CONSTITUCIONALIDADE DA MP 2.170-36/2001

O STF validou a medida provisória e a considerou constitucional, considerando que os requisitos de relevância e urgência, imprescindíveis a edição das MPs, estavam presentes no momento da edição do ato normativo, portanto, por maioria o STF votou para dar provimento ao recurso de instituição financeira contra acórdão do TJ/RS que julgou inconstitucional o dispositivo, vejamos:

Ementa: CONSTITUCIONAL. ART. 5º DA MP 2.170/01. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS COM PERIODICIDADE INFERIOR A UM ANO. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA EDIÇÃO DE MEDIDA PROVISÓRIA. SINDICABILIDADE PELO PODER JUDICIÁRIO. ESCRUTÍNIO ESTRITO. AUSÊNCIA, NO CASO, DE ELEMENTOS SUFICIENTES PARA NEGÁ-LOS. RECURSO PROVIDO. 1. A jurisprudência da Suprema Corte está consolidada no sentido de que, conquanto os pressupostos para a edição de medidas provisórias se exponham ao controle judicial, o escrutínio a ser feito neste particular tem



domínio estrito, justificando-se a invalidação da iniciativa presidencial apenas quando atestada a inexistência cabal de relevância e de urgência. 2. Não se pode negar que o tema tratado pelo art. 5º da MP 2.170/01 é relevante, porquanto o tratamento normativo dos juros é matéria extremamente sensível para a estruturação do sistema bancário, e, conseqüentemente, para assegurar estabilidade à dinâmica da vida econômica do país. 3. Por outro lado, a urgência para a edição do ato também não pode ser rechaçada, ainda mais em se considerando que, para tal, seria indispensável fazer juízo sobre a realidade econômica existente à época, ou seja, há quinze anos passados. 4. Recurso extraordinário provido. (RE 592377, Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO, Relator(a) p/ Acórdão: Min. TEORI ZAVASCKI, Tribunal Pleno, julgado em 04/02/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-055 DIVULG 19-03-2015 PUBLIC 20-03-2015)

#### QUANTO A REPETIÇÃO DE INDÉBITO

Não há o que se falar em repetição de indébito quando não há pagamento ou cobrança de quantia indevida, conforme exposto acima.

#### DISPOSITIVO:

Diante do exposto, analisando todos os aspectos trazidos no presente recurso, entendo que o mesmo deve ser CONHECIDO e DESPROVIDO, mantendo a sentença recorrida em todos os seus aspectos. É o voto.

Belém, 14 de maio de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora