



Processo nº 0023967-33.2011.8.14.0301  
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado  
Recurso: Apelação  
Comarca: Belém/PA  
Apelante: GAFISA SPE 51 Empreendimentos Imobiliários LTDA.  
Apelada: Roberta di Paula Tuma Bentes  
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA.**

1) Determinação pelo juízo 'a quo' de regularização processual em sentença. Prazo para recorrer suspenso por força do art. 13 do CPC/73, vigente à época.

1.1) A Construtora apenas cumpriu a determinação judicial após o prazo de 10 (dez) dias estabelecido pelo magistrado, devendo, pois, ser decretada sua revelia, nos termos do art. 13, II do CPC/73, vigente à época.

1.2) Réu revel pode intervir no processo em qualquer fase, podendo, pois, interpor o presente recurso, conforme art. 322, parágrafo único, do CPC/73, vigente à época. Recurso conhecido.

2) Muito embora tenha sido reconhecida, por ocasião deste julgado, a revelia da apelante, ante ao descumprimento do despacho de regularização processual, tal reconhecimento não implica necessariamente na procedência do pedido da autora, uma vez que, conforme o art. 319 do CPC/73, vigente à época, a revelia gera presunção relativa da veracidade dos fatos.

3) Atraso na entrega da obra verificado.

3.1) Não obstante a mora da ré, é sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade.

3.2) Da análise dos autos, verifico que a autora não carrou aos autos qualquer prova do abalo moral sofrido, não se desincumbindo de seu ônus probandi (art. 333, I do CPC/73, vigente à época). Além disso, não se pode desconsiderar que a própria autora confessa nos autos que recebeu o imóvel em 29/02/2012, resultando em um atraso na entrega da obra de 11 (onze) meses, o que não configura atraso excessivo.

4) A cobrança de juros de obra, se prevista contratualmente, é lícita até a data de entrega do imóvel prevista contratualmente, a qual será acrescida apenas do prazo de tolerância, até a data de entrega das chaves (Tema 966 – STJ). Sendo assim, reformo a sentença para determinar a restituição dos valores cobrados a este título apenas entre 01/04/2011 até 29/02/2012, valor este que será acrescido de correção monetária pelo INPC, desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ) e juros de mora, a partir da citação.

5) A análise acerca da legalidade ou não da utilização da Tabela Price deve ser tecnicamente demonstrada nos autos, a fim de garantir segurança jurídica às decisões (Tema 952 do STJ). Dessa maneira, é imprescindível a análise do conjunto probatório carreado aos autos, assim como, da distribuição do ônus da prova, de modo a afastar qualquer posterior nulidade desta decisão. Dado que a autora não juntou nenhum documento



hábil a demonstrar ocorrência de capitalização de juros no contrato celebrado com a apelante, esta não se desincumbiu do seu ônus probandi, pelo o que considera-se considerar lícita a incidência da Tabela Price, tal como previsto contratualmente.

6) Impossibilidade de congelamento do saldo devedor. Todavia, fixo o índice a ser observado, a saber, o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, salvo se o INCC for menor, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, incluído o prazo de prorrogação de 180 dias

6) Recurso conhecido e parcialmente provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER DO APELO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento ocorrido em trinta de novembro de 2020, na 19ª sessão ordinária, realizada por meio de vídeoconferência, presidido pelo Exmo. Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 02 de dezembro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

Desembargador Relator

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por GAFISA SPE 51 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em face de sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação Revisional de Contrato c/c Repetição de Indébito com Pedido de Compensação por Danos Morais (Processo nº 0023967-33.2011.8.14.0301), movida por ROBERTA DI PAULA TUMA BENTES, que: 1) condenou a requerida a revisar o contrato em questão excluindo-se a incidência de juros sobre as parcelas do preço constantes do item E.1.2 do contrato, até o recebimento do imóvel; 2) condenou a requerida a revisar o contrato excluindo-se a incidência de correção monetária mensal, sendo ela admitida apenas anualmente, sobre as parcelas do preço constantes do item E.1.2 do contrato. 3) em decorrência dos itens 1 e 2, condenou a requerida ao ressarcimento em dobro dos valores cobrados a maior, nos termos do que dispõe o art. 42, parágrafo único, do CDC; 4) condenou a empresa ré ao pagamento de indenização por danos morais, pelo excessivo atraso na entrega do bem, valor que arbitrou em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Sobre este valor incidirá correção monetária pelo INPC desde a sentença até a data do efetivo pagamento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação (art. 405 do CC) e; 5) condenou a requerida ao pagamento das custas e honorários advocatícios em 20% sobre o valor da condenação.

Em suas razões recursais (fls. 162/195), a Construtora apelante alega que o contrato pactuado com a autora não apresenta nenhum vício, tendo sido firmado de forma irretratável e irrevogável, o que afasta qualquer possibilidade de revisão.



Ademais, assevera que não houve capitalização de juros no presente caso, uma vez que em todas as etapas os juros foram integralmente pagos, não sendo incorporadas ao principal. Assim, não sendo os juros capitalizados, a cobrança dos juros remuneratórios é regular e legal, assim como é regular a incidência da Tabela Price.

Sustenta a impossibilidade de congelamento do preço da unidade, uma vez que o preço da unidade sofre diária valorização de mercado, razão pela qual seu preço também sofre correção. Eventualmente, caso seja mantida a sentença, requer que o valor seja atualizado até a data estipulada para entrega considerando o prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Defende a inexistência de dano moral a ser indenizado, dado que o autor não demonstrou nos autos o dano que lhe foi causado, bem como sustenta que o atraso na obra não é suficiente para fundamentar a indenização pleiteada. Em caso de manutenção da condenação, pugna pela redução do quantum arbitrado em sentença para valor razoável. Por fim, requer a minoração do valor fixado em honorários sucumbenciais para valor compatível com o labor desenvolvido no presente feito.

A autora, apelada, respondeu ao recurso de apelação interposto às fls. 221/224, requerendo a decretação da revelia da requerida, uma vez que esta não cumpriu a providência determinada pelo juízo quanto a irregularidade de representação processual. E, com a decretação da revelia, pugnou pelo não recebimento da apelação, determinando-se a imediata liquidação da sentença.

Os autos vieram a mim, primeiramente, por distribuição à fl. 297, entretanto, ao observar que o magistrado não havia procedido o juízo de admissibilidade do recurso, tal como preconizava a legislação vigente à época, determinei a devolução dos autos ao juízo 'a quo' para proceder tal análise (fls. 299/300-v).

A Apelação Cível foi recebida nos efeitos devolutivos e suspensivos, conforme decisão de fl. 327.

A apelada requereu o chamamento do feito à ordem, face a nulidade da decisão que conheceu do recurso (fls. 328/329), todavia, o magistrado de piso manteve a decisão de recebimento, por entender que o vício de representação foi devidamente sanado.

Os autos retornaram a mim por redistribuição à fl. 336.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

Em atenção ao disposto no §2º do art. 140-A do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, intime-se os patronos das partes para, no prazo de 05 (cinco) dias, manifestarem eventual interesse na realização de sustentação oral, sob pena de preclusão. Publique-se e certifique-se.

#### VOTO

Quanto ao juízo de admissibilidade da Apelação Cível, entendo que, antes de se concluir pelo (não) conhecimento do recurso, se faz necessário fazer um breve relato dos fatos.

Ao constatar o defeito de representação, o juízo 'a quo' determinou a regularização da representação processual, no prazo de 10 (dez) dias, ocasião em que também sentenciou o feito julgando procedente o pedido da autora (fls. 155/160).



A referida sentença foi publicada no Diário de Justiça na data de 26/10/2012 (fl. 160-v), pelo o que passou a correr o prazo de 10 (dez) dias para regularizar a representação. Ressalta-se que o prazo da apelação estava suspenso, em razão da previsão legal do art. 13 do CPC/73, vigente à época.

Assim, teria a requerida até o dia 08/11/2012 para regularizar a representação processual.

Ocorre que a Construtora apenas cumpriu a determinação judicial quando interpôs a presente Apelação Cível, em 14/11/2012, logo, após o prazo que dispunha para tal, devendo, pois, ser decretada sua revelia, nos termos do art. 13, II do CPC/73, vigente à época.

Não obstante se entenda pela revelia da requerida, ora apelante, nada impede que esta venha a recorrer da sentença, haja vista que é autorizado ao revel intervir no processo em qualquer fase, conforme art. 322, parágrafo único, do CPC/73, vigente à época, in verbis:

Art. 322. Contra o revel que não tenha patrono nos autos, correrão os prazos independentemente de intimação, a partir da publicação de cada ato decisório.

Parágrafo único O revel poderá intervir no processo em qualquer fase, recebendo-o no estado em que se encontrar.

Sendo assim, o não cumprimento da regularização processual no prazo designado pelo magistrado não obstaculiza, por si só, o conhecimento da apelação cível interposta, devendo, para tanto, ser analisado o cumprimento dos requisitos extrínsecos e intrínsecos do recurso.

Pois bem. Como já analisado supra, o prazo da apelação apenas começou a correr após o fim do prazo para regularizar a representação processual, haja vista que, até então, o processo encontrava-se suspenso por determinação legal.

Desta forma, o prazo para interpor o recurso de apelação, iniciou-se em 09/11/2012, dia útil seguinte ao término do prazo de 10 (dez) dias determinado em sentença, tendo as partes até o dia 23/11/2012 para recorrerem da sentença.

Ora, dado que a ré revel interpôs o recurso em 14/11/2012 (fls. 162/195), devidamente acompanhada da comprovação do preparo recursal (fls. 197/199), de regular procuração (fls. 202/203) e contrato social (fls. 204/220), tenho que restou preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

Ressalta-se, ainda, que apesar da procuração de fl. 202 apontar CNPJ diverso do previsto contratualmente, entendo que tal fato configura-se em mero erro material na digitação da procuração, posto que o contrato social informa o CNPJ corretamente (fl.205), não prejudicando a admissibilidade do presente recurso.

Sendo assim, conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade, em consonância com o Enunciado Administrativo nº 02, do C. STJ e com o Enunciado nº 01 deste E. TJPA.

Passo ao mérito.

Primeiramente, cumpre evidenciar que, muito embora tenha sido reconhecida, por ocasião deste julgado, a revelia da apelante, ante ao descumprimento do despacho de regularização processual, tal reconhecimento não implica necessariamente na procedência do pedido da



autora, uma vez que, conforme o art. 319 do CPC/73, vigente à época, a revelia gera presunção relativa da veracidade dos fatos, devendo o julgador analisar todo o conjunto probatório existente nos autos.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. REVELIA GERA PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. CONTROLE DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA DE VEÍCULOS. FALTA DE MEIOS PROBATÓRIOS QUE COMPROVEM DEFEITOS NO VEÍCULO. 1. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor em razão da ocorrência da revelia é relativa, sendo que para o pedido ser julgado procedente o juiz deve analisar as alegações do autor e as provas produzidas. 2. O controle de manutenção periódica não é meio probatório capaz, por si só, de comprovar os vícios e defeitos nos veículos submetidos a tal avaliação. 3. Não há nos autos quaisquer elementos a corroborar a afirmação da parte apelante de que a motocicleta adquirida com a apelada apresentou problemas que impossibilitaram o uso pleno do objeto adquirido. 4. Apelo desprovido. (TJ-AC - APL: 00120414620108010001 AC 0012041-46.2010.8.01.0001, Relator: Des. Laudivon Nogueira, Data de Julgamento: 07/02/2017, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 15/02/2017) (grifo nosso).

Isto posto, é imprescindível que conste nos autos provas mínimas do direito da autora, a fim de que se decida pela procedência dos pedidos, razão pela qual passo a analisar o conjunto probatório constante nos autos:

Da análise do contrato juntado observa-se que a data prevista para a entrega do imóvel era setembro de 2010, conforme item F do Quadro Resumo do Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls.18/20) que, somada a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, prevista na cláusula 3.2 do contrato, temos uma prorrogação da data de entrega para março de 2011.

Dado que a autora confessa, em sede de réplica (fl. 147), que recebeu o imóvel em 29/02/2012, bem como que não consta nos autos termo de habite-se da unidade adquirida em data anterior, entendo restar demonstrado a mora na entrega do imóvel por parte da Construtora.

Não obstante a mora da ré, é sabido que o mero inadimplemento contratual, em princípio, não dá causa à indenização por danos morais, sendo necessário, para isso, que reste comprovado a efetiva ofensa aos direitos da personalidade. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADORA. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (...) (STJ. AgRg no REsp nº 1.408.540/MA. Quarta Turma. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira. Data de Julgamento 12/02/2015. DJe 19/02/2015) (grifo nosso).

Da análise da petição inicial, verifico que a autora apenas fundamentou o possível dano no adiamento do sonho da casa própria, de constituir família ser independente da casa de seus pais, por conduta exclusiva da ré.

Apesar destas alegações, a autora não carrou aos autos qualquer prova do abalo moral sofrido. Além disso, não se pode desconsiderar que a própria autora confessa nos autos que recebeu o imóvel em 29/02/2012 (fl. 147), resultando em um atraso na entrega da obra de 11 (onze) meses, o que não configura atraso excessivo.

Desta forma, entendo que a consumidora não se desincumbiu de seu ônus



probandi, nos termos do art. 333, I do CPC/73, vigente à época, razão pela qual reformo a sentença para afastar a indenização por danos morais deferida.

No que se refere a legalidade da Tabela Price e a incidência de juros remuneratórios, a Construtora apelante alega que o contrato pactuado não apresenta nenhum vício, uma vez que os juros ali previstos não se confundem com capitalização de juros, pelo o que não há abusividade em sua incidência nas prestações.

Note-se, de antemão, que a autora, na petição inicial, requereu que fosse declarada abusiva a incidência de juros de pé nas parcelas pactuadas com a Construtora, assim como fosse afastada a incidência da Tabela Price, eis que estaria configurada a prática de anatocismo, vedada no ordenamento jurídico.

O juízo 'a quo', ao sentenciar o feito, entendeu que tanto os juros de pé quanto a tabela price eram abusivas, afastando, pois, sua incidência no caso concreto.

Pois bem.

Cumpre evidenciar, primeiramente, que os juros de obra, também chamados de taxa de evolução de obra, juros no pé ou juros remuneratórios, constitui um encargo cobrado pelo Banco financiador desde a assinatura do contrato de financiamento até a entrega das chaves do imóvel.

É sabido que, se prevista contratualmente, a cobrança de tal taxa é lícita, em razão de ser medida de manutenção do equilíbrio financeiro da operação. Nesse sentido, destaco:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE. 3. REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO. COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ. NECESSIDADE. AUSÊNCIA. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. LUCROS CESSANTES. JUROS. TERMO A QUO. CITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional. 2. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp n. 670.117/PB, concluiu que "não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos" (EResp n. 670.117/PB, Relator o Min. Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, dje 26/11/2012). 3. A revisão do julgado quanto à demonstração de má-fé importa necessariamente no reexame de provas, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal. 4. Em se tratando de ilícito contratual, o termo inicial dos juros de mora é a data da citação. Entendimento do Tribunal de origem que se coaduna com o do STJ. 5. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1780672 SP 2018/0302970-5, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 20/04/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/04/2020) (grifo nosso).

Entretanto, uma vez evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, tal cobrança torna-se ilícita, sendo devido o pagamento de indenização ao comprador desde a data fixada no contrato para entrega do imóvel, acrescida apenas do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, até a data de entrega das chaves.

Essa solução observa os princípios da equidade e da isonomia nas relações



contratuais, as quais são basilares nas relações de consumo, e que visam estabelecer um equilíbrio entre as posições ocupadas pelas partes envolvidas, na medida em que resguarda e torna objetivo, em certo limite, o valor da indenização devida, evitando prejuízo de uma parte e vantagem excessiva de outra.

A esse respeito, o C. Superior Tribunal de Justiça, apreciando o RESP 1.729.593/SP, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 996), pacificou a matéria nos seguintes termos:

**RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.**

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos. (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019) (grifo nosso).

Desta feita, até o prazo de entrega do imóvel, incluído o prazo de tolerância, é lícita a cobrança de juros remuneratórios, fixados em 12% a.a. (doze por cento ao ano), sendo devido seu ressarcimento à consumidora, tão somente, a partir da mora da Construtora. Ressalta-se que a cobrança dos juros remuneratórios possui previsão contratual, especialmente no item E.1.1. do quadro resumo, o qual está em consonância com o disposto no art. 35-A da Lei 4.591/64, integrando o contrato para todos os fins. Dessa maneira, cumpriu com o dever de informação defendido pela legislação consumerista.

Sendo assim, reformo a sentença para determinar a restituição dos valores cobrados a este título apenas entre 01/04/2011 até 29/02/2012, valor este que será acrescido de correção monetária pelo INPC, desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ) e juros de mora, a partir da citação.

Quanto incidência da Tabela Price entendo que não restou demonstrado nos autos que houve capitalização de juros a fundamentar a abusividade de sua aplicação.

Veja-se que a existência automática de juros capitalizados na Tabela Price não comporta entendimento pacífico entre os matemáticos, uma vez que



existem diversos estudos técnicos e teorizações dissosnantes sobre o assunto.

Em meio a tal inconstância de estudos, não cabe aos juízes escolher entre uma teoria matemática e outra, uma vez que estes não possuem o conhecimento técnico necessário. Sendo assim, a análise acerca da legalidade ou não da utilização da Tabela Price deve ser tecnicamente demonstrada nos autos, a fim de garantir segurança jurídica às decisões.

A esse respeito, o C. Superior Tribunal de Justiça, apreciando o REsp nº 1.124.552/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 572), consignou que: (...) A análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price - mesmo que em abstrato - passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito (...).

Portanto, na medida que a C. Corte entendeu que a análise desta matéria configura questão de fato, ela estabeleceu que o uso da Tabela Price não implica automaticamente na capitalização de juros, sendo necessária a demonstração específica no caso concreto, o que pode ser facilmente demonstrado com a juntada de um laudo pericial, assinado por profissional competente, comprovando a conduta abusiva.

Assevera-se, ainda, que por ocasião do referido julgado, o STJ ainda estabeleceu que:

(...) quando o juiz ou Tribunal, ad nutum, afirmar a legalidade ou ilegalidade da Tabela Price, sem antes verificar, no caso concreto, a ocorrência ou não dos juros capitalizados (compostos ou anatocismo), há ofensa aos arts. 131, 333, 335, 420, 458 ou 535 do CPC, ensejando novo julgamento com base nas provas ou nas consequências de sua não produção, levando-se em conta o ônus probatório de cada litigante (...) (STJ. REsp nº 1.124.552/RS. Corte Especial. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Julgamento em 03/12/2015. DJe 02/02/2015. Pág.21).

Dessa maneira, é imprescindível a análise do conjunto probatório carreado aos autos, assim como, da distribuição do ônus da prova, de modo a afastar qualquer posterior nulidade desta decisão.

Analisando o caso em epígrafe, verifico que a autora, em sua petição inicial (fls.02/16), requereu a inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII do CDC, deixando de requerer a realização de prova pericial.

Ocorre que o juízo 'a quo' não apreciou o pedido de inversão do ônus da prova, sentenciando o feito conforme a regra geral de distribuição do ônus da prova, pelo o que competia a autora demonstrar as provas constitutivas de seu direito, nos termos do art. 333, I do CPC/73, vigente à época. Ressalta-se que a autora não recorreu deste decisum.

Com efeito, da análise dos documentos constantes nos autos, observa-se que a autora não juntou nenhum documento hábil a demonstrar ocorrência de capitalização de juros no contrato celebrado com a apelante, limitando-se a defender que a utilização da Tabela Price, por si só, já configuraria ato abusivo.

Note-se, assim, que além de não requerer a realização de prova pericial, a autora sequer juntou aos autos laudo unilateral realizado por perito particular, inviabilizando, neste momento, a apuração de capitalização de juros no presente contrato.

Sendo assim, tendo por consideração que a autora não carrou aos autos provas mínimas do seu direito, reformo a sentença, para considerar lícita a



incidência da Tabela Price, tal como previsto contratualmente.

A Construtora apelante requer, ainda, seja afastada a determinação de congelamento do saldo devedor.

A respeito da matéria, entendo que não há possibilidade de congelamento de saldo devedor em decorrência do atraso na entrega da obra. Isto porque, em relação a correção monetária do saldo devedor, o STJ pacificou o entendimento de que deve ocorrer a substituição do índice de correção monetária do INCC pelo IPCA, salvo se o INCC for menor, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, incluído o prazo de tolerância, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão, sem prejudicar nenhuma das partes, conforme Recurso Especial nº 1.454.139 – RJ , ‘in verbis’:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014) (grifo nosso).

Desta feita, reformo a sentença para que a partir do esgotamento do prazo para a conclusão da obra, incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o valor da parcela final do contrato seja reajustado monetariamente, todavia, fixo o índice a ser observado, a saber, o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, salvo se o INCC for menor, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega do bem, incluído o prazo de prorrogação de 180 dias, pois que aquele reflete a variação do custo de vida de famílias com renda de 01 (um) a 40 (quarenta) salários mínimos e melhor reequilibra a relação contratual.



Por fim, tendo por consideração a reforma da sentença por ocasião deste julgado, bem como por restar evidente a sucumbência recíproca, reformo a sentença para, nos termos do artigo 86 do CPC, condenar as partes igualmente às custas processuais e aos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, reconhecendo a revelia da apelante suscitada em contrarrazão, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível para: (I) afastar a indenização por danos morais; (II) determinar a restituição dos valores cobrados título de juros de pé apenas entre 01/04/2011 até 29/02/2012, valor este que será acrescido de correção monetária pelo INPC, desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ) e juros de mora, a partir da citação; (III) considerar lícita a incidência da Tabela Price, tal como previsto contratualmente e; (IV) afastar da condenação o congelamento do saldo devedor, devendo ser observado o índice do INCC pactuado até o esgotamento do prazo de entrega da obra, neste incluído o prazo de tolerância de 180 dias e, após este, o IPCA, salvo se o INCC for menor, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 02 dezembro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
Desembargador Relator