



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0301.16.015958-0/002  
**Relator:** Des.(a) Amorim Siqueira  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Amorim Siqueira  
**Data do Julgamento:** 26/09/2022  
**Data da Publicação:** 03/11/2022

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (IRDR) - DEFINIÇÃO DE TESE JURÍDICA - CAPITALIZAÇÃO ANUAL EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTO FIRMADOS POR CONSTRUTORA/INCORPORADORA, FORA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - POSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE EXPRESSA PACTUAÇÃO.

- Tese jurídica fixada: "Nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis - fora do Sistema Financeiro Imobiliário - admite-se a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, nos termos do que estabelece o artigo 5.º, inciso III, §2.º, da Lei n.º 9.514/97, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil, e desde que esteja expressamente ajustada entre os contratantes."

IRDR - CV Nº 1.0301.16.015958-0/002 - COMARCA DE IGARAPÉ - SUSCITANTE: JEFERSON DA SILVA BRAGANÇA - SUSCITADO(A): SEGUNDA SEÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - INTERESSADO(A): GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, SINDUSCON, PROCON-MG, MARINALVA DE SOUZA BRAGANÇA - AMICUS CURIAE: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Seção Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <FIXAR A SEGUINTE TESE: "Nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis - fora do Sistema Financeiro Imobiliário - admite-se a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, nos termos do que estabelece o artigo 5.º, inciso III, §2.º, da Lei n.º 9.514/97, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil, e desde que esteja expressamente ajustada entre os contratantes.">.

DES. AMORIM SIQUEIRA  
RELATOR

DES. AMORIM SIQUEIRA (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas instaurado por Jeferson da Silva Bragança, com fulcro no artigo 976, do CPC/15, que indicou como processo-piloto o recurso de Apelação n.º 0159580-43.2016.8.13.0301, interposto em autos da Ação de Revisão de Contrato ajuizada em desfavor de Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S/A, objetivando definir se é legal ou não cláusula, constante de contrato de compra e venda, com financiamento feito pela Construtora, que determina a capitalização dos juros.

Em suas razões, argumenta o requerente, em resumo, que, na causa-piloto, pretende anular disposição de contrato firmado entre as partes que prevê a contagem capitalizada desse encargo, aduzindo que a parte ré da demanda não integra o Sistema Financeiro Imobiliário.

Indica haver outras ações versando sobre idêntica matéria, das quais originados recursos julgados por este Tribunal.

Aponta que, em relação ao posicionamento manifestado, apenas o da eg. 12ª Câmara destoa, hipótese que autoriza a instauração do presente procedimento, de modo a dar interpretação uniforme ao tema, em observância aos princípios da isonomia e da segurança jurídica.

O IRDR foi admitido, por meio do Acórdão de fls. 45/52, doc. único - dando origem ao Tema n.º 56: "possibilidade ou não de cobrança de juros capitalizados em contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadora de imóveis" - sendo determinada a suspensão das ações sobre o tema, nos termos do artigo 982, do CPC, e que fossem adotadas medidas para a devida publicidade do Incidente.

Na decisão de fls. 67/68, doc. único, determinou a então Relatora a a intimação das partes

interessadas, bem como pessoalmente do Procon/MG, Defensoria Pública e do Sinduscon/MG - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais.

A ré da demanda originária manifestou-se às fls. 73/82, doc. único, defendendo a possibilidade capitalização mensal, mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário.

A Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais também apresentou suas razões (fls. 89/108, doc. único), entendendo pela impossibilidade de capitalização dos juros, em contratos dessa natureza.

O Procon/MG (fls. 140/150, doc. único) defende também a vedação ao cômputo de juros capitalizados, inclusive, anualmente.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça (fls. 114/124, doc. único), pela fixação da seguinte tese: "nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis, é admissível a pactuação de cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, mas não em períodos mensais, eis que se submetem ao regramento geral da Lei da Usura e do Código Civil, porquanto não integrantes do Sistema Financeiro Nacional e do Sistema Financeiro da Habitação."

Decido.

O Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - hipótese destes autos - tem a finalidade de fazer com que a prestação jurisdicional seja dada de forma isonômica, em relação a uma mesma questão de direito veiculada em causas individuais e repetitivas, visando à isonomia, segurança jurídica das decisões, equidade e coesão da jurisprudência.

A tese a ser definida neste procedimento tem origem na seguinte indagação: "possibilidade ou não de cobrança de juros capitalizados em contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadora de imóveis".

Disso surgem dois questionamentos: se é possível a capitalização dos juros, em contratos dessa natureza e, se afirmativa a resposta, qual a sua periodicidade.

A capitalização dos juros remuneratórios - contagem de juros sobre juros - tem previsão em diversos Diplomas legais. Está na legislação codificada, a exemplo do artigo 591 do Código Civil, e também em regramentos específicos, v. g., artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33 (Lei de Usura), artigo 5.º da Lei n.º 9.514/97 (Lei do Sistema Financeira Imobiliário), artigo 5.º da MP n.º 2.170-36/01 e artigo 28, §1.º, inciso I, da Lei n.º 10.931/04 (Lei da Cédula de Crédito Imobiliário)1.

CARLOS ROBERTO GONÇALVES ensina:

"O anatocismo consiste na prática de somar os juros ao capital para contagem de novos juros. Há, no caso, capitalização composta, que é aquela em que a taxa de juros incide sobre o capital inicial, acrescido dos juros acumulados até o período anterior. Em resumo, pois, o chamado 'anatocismo' é a incorporação dos juros ao valor principal da dívida, sobre a qual incidem novos encargos." (Direito Civil Brasileiro. 8ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011, p. 409).

Mais precisamente sobre os pactos firmados pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário, admite-se, em ampla jurisprudência que trata da matéria, no âmbito deste Tribunal, a capitalização dos juros remuneratórios em periodicidade inferior à anual, a teor dos seguintes julgados:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO COM PRETENSÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CAPITALIZAÇÃO - PREVISÃO LEGAL - POSSIBILIDADE. A possibilidade de cobrança de capitalização de juros para as instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (MP n. 2.170-36/01, art. 5º), com periodicidade inferior a 01 (um) ano, desde que pactuada, foi estendida para as operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado e financiamento imobiliário em geral (art. 5º, da Lei 9.514/97)." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.079572-8/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Caldeira Brant , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/06/2022, publicação da súmula em 02/06/2022)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - APLICAÇÃO CDC - JUROS REMUNERATÓRIOS - COBRANÇA EM PERCENTUAL INFERIOR A UMA VEZ E MEIA A TAXA MÉDIA DE MERCADO EM OPERAÇÕES SEMELHANTES - ABUSIVIDADE AFASTADA - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - LEGALIDADE. I - As taxas de juros, nos contratos bancários em geral, ficam subordinadas apenas à vontade das partes, expressa no instrumento contratual, bem como às regras de mercado, restringindo-se as hipóteses de limitação àquelas em que seja patente a abusividade do percentual de juros contratado, ou seja, quando cobrados à taxa superior a uma vez e meia a média de mercado. II - Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, pacificado no julgamento do REsp 973.827/RS, eleito como representativo da controvérsia repetitiva, é permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31/03/00 (data da publicação da Medida Provisória 1.963-17/00, em vigor como MP 2.170-36/01), desde que expressamente pactuada, sendo que a previsão de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.095493-9/001, Relator(a): Des.(a) João Cancio , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/11/2021, publicação da súmula em 17/11/2021)

"EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO - FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CONTRATADO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH) OU DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI).IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA - ACOLHIMENTO NA SENTENÇA - FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE - NULIDADE - NÃO CONFIGURAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS - CONTRATAÇÃO EXPRESSA - ABUSIVIDADE - INOCORRÊNCIA - CONTRATO. SISTEMA DE FINANCIAMENTO . CONTRATAÇÃO DE SEGURO - ALEGAÇÃO DE VENDA CASADA AFASTADA - NÃO COMPROVAÇÃO. PEDIDOS IMPROCEDENTES - SENTENÇA MANTIDA.

1 - Se as razões jurídicas resultantes do íntimo convencimento externado pelo Julgador foram devidamente expressas na sua decisão, assegurado está, logicamente, o atendimento ao artigo 489, incisos II e IV do Código de Processo Civil, validando, pois, a conclusão por ele alcançada, não havendo falar-se em nulidade por ausência de motivação.

2 - Os Enunciados n.sº 539 e 541 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça são no sentido de que "É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP 1.963-17/00, reeditada como MP 2.170-36/01), desde que expressamente pactuada" (REsp 1.112.879, REsp 1.112.880 e REsp 973.827), bem como que "A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada". (REsp 973.827 e REsp 1.251.331).

3- Para a caracterização da venda casada é necessária a comprovação de que houve, de fato, imposição de contratação de outros serviços pela instituição financeira.

4- A autonomia da vontade dos contratantes deve ser levada em conta, cabendo seu afastamento apenas nos casos de comprovação de vício de consentimento na sua formação.

5- O seguro contra riscos de morte e invalidez permanent e pode ser legitimamente contratado em associação com financiamento no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do artigo 5º, IV, da Lei n. 9.514/97. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.17.009549-1/007, Relator(a): Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/06/2021, publicação da súmula em 09/06/2021)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA C/C ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - PRELIMINAR REJEITADA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM CONTRATO DE CRÉDITO PESSOAL - POSSIBILIDADE - JUROS REMUNERATÓRIOS - PERCENTUAL DE ACORDO COM A TAXA MÉDIA DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - LEGALIDADE - DESPESAS COM PROMOÇÃO DE VENDAS E INTERMEDIÇÃO DE VENDAS - ABUSIVIDADE RECONHECIDA - COBRANÇA DILUÍDA NAS PARCELAS - MORA - DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

- O julgamento antecipado da lide não implica em cerceamento de defesa, quando as provas requeridas pelas partes mostram-se desnecessárias e o processo encontrar-se suficientemente instruído.

- Não há óbice ao oferecimento de bem imóvel em garantia de alienação fiduciária nos contratos bancários, mesmo que o crédito concedido não seja utilizado para financiamento imobiliário.

- As instituições financeiras não estão sujeitas às taxas de juros previstas no Decreto nº. 22.626/33, mas àquelas fixadas pelo Conselho Monetário Nacional, a teor do disposto no art. 4º, VI e IX, da Lei nº. 4.595/64.

- Em relação à capitalização de juros, no julgamento do REsp nº 973.827/RS, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, restou decidido que nos contratos firmados após 31/3/2000, data da publicação da Medida Provisória nº 1.963-17, admite-se a capitalização dos juros em periodicidade inferior a um ano, desde que pactuada de forma clara e expressa, assim considerada quando prevista a taxa de juros anual em percentual doze vezes maior do que a mensal

- O entendimento sufragado pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a validade das tarifas contratadas de forma clara e expressa é determinada pela legislação de regência na data do contrato, devendo corresponder a serviço efetivamente prestado.

- É abusiva a cobrança de ressarcimento de serviços prestados por terceiro, sem a especificação do serviço a ser efetivamente prestado.

- A constatação de que foram exigidos encargos abusivos no contrato, durante o período de normalidade, afasta a caracterização da mora, não se podendo imputar à devedora a voluntariedade no inadimplemento da obrigação.

- "A abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora.". (REsp 1.639.259/SP) (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.322530-8/002, Relator(a): Des.(a) Juliana Campos Horta , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/07/2019, publicação da súmula em 08/08/2019)

Essas entidades são regidas por atos normativos específicos, estando, portanto, seus negócios, submetidos a autorização legislativa expressa.

No caso das construtoras e/ou incorporadoras, que não atuam no mercado financeiro, o §2.º, do artigo

5.º, da Lei n.º 9.514/97 estabeleceu o seguinte: "as operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)."

Esse Diploma legal não delineou a periodicidade da capitalização, pelo que, em interpretação sistemática do ordenamento jurídico e pela Teoria do Diálogo das Fontes, deve ser admitida no mútuo apenas a contagem anual, à luz do que prevê o artigo 5.º, inciso III, dessa Lei, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil.

Tal entendimento coaduna com julgado qualificado do Superior Tribunal de Justiça, o qual deu origem ao Tema n.º 953: "A cobrança de juros capitalizados nos contratos de mútuo é permitida quando houver expressa pactuação."

A jurisprudência dominante deste eg. TJMG é nesse sentido:

"EMENTA: AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARTES NÃO INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. POSSIBILIDADE. CDC. INCIDÊNCIA. CORREÇÃO MONETÁRIA. LIMITAÇÃO DE JUROS. CAPITALIZAÇÃO. DECISÃO REFORMADA. I. Nos contratos particulares de natureza imobiliária, firmados entre partes não integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, admite-se sua revisão pelo Poder Judiciário quando houver disposições contratuais abusivas, capazes de colocar a parte hipossuficiente em desvantagem exagerada, impedindo-a de cumprir o pacto na forma como instrumentalizado. II. São aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos imobiliários, flexibilizando o princípio da força obrigatória contratual, de modo a proporcionar a revisão dos encargos supostamente abusivos. III. Admite-se a incidência da TR, juntamente com o seu adicional de 0,5%, para fins de correção das parcelas do contrato de aquisição de imóvel entre particulares não integrantes do Sistema Financeiro de Habitação. IV. A aplicação da TR, juntamente com seu adicional de 0,5%, acrescidos de juros remuneratórios de 1%, revela medida abusiva e configura bis in idem, haja vista que a TR já contempla, além da remuneração básica da poupança, dicional por juros de 0,5% ao mês. V. É admitida aplicação de juros remuneratórios de 1% ao mês, nos termos do art. 406, CC/02, bem como art. 161, §1º, CTN, para os contratos de aquisição de imóvel não vinculado ao Sistema Financeiro Habitacional. VI. Nos contratos de compra e venda de imóveis celebrados entre particulares, é admissível a capitalização anual, a teor do art. 4º do Dec. 22.626/33 c/c art. 4º e 5º da Lei 9.514/97. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.042298-6/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/11/2021, publicação da súmula em 22/11/2021)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROVA PERICIAL - DESNECESSIDADE - INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR - CAPITALIZAÇÃO ANUAL - RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE PARTE DOS VALORES PAGOS PARA RESSARCIMENTO DE DESPESAS DO CONTRATO - CABIMENTO - RESTITUIÇÃO DE VALORES JÁ PAGOS PELO COMPRADOR DE FORMA IMEDIATA E EM PARCELA ÚNICA - NECESSIDADE - TERMO DE INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA - TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO.

Não se faz necessário o deferimento de prova pericial contábil, em ação de revisão de contrato, se os documentos existentes nos autos são suficientes para análise do caso. Ainda que não tenha atuado na negociação de imóvel, a empresa sócia da promitente vendedora possui legitimidade para figurar no polo passivo. Segundo disposto no art. 5º, incisos I, II, § 2º, da Lei nº 9.514/97, nas operações de financiamento imobiliário, é possível a instituição de cláusulas dispondo sobre a remuneração do capital financiado e capitalização de juros, ainda que a vendedora não faça parte do SFI. Inexistindo na lei específica qualquer limitação quanto à periodicidade, deve ser permitida apenas a capitalização anual, com base na interpretação conjunta da referida legislação com os arts. 4º do Decreto nº 22.626/33 e 591 do Código Civil de 2002. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda por culpa do comprador, é cabível a retenção, pela vendedora, de parte dos valores pagos, a título de compensação por todos os gastos efetuados com o empreendimento, propaganda, tributos incidentes sobre o imóvel e despesas do contrato, não podendo ultrapassar 25% dos valores pagos, de acordo com o entendimento do STJ. Deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Inteligência da Súmula 543 do STJ. O termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a obrigação do vendedor de restituir ao comprador o montante quitado relativo ao contrato rescindido é o trânsito em julgado da decisão. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.17.101286-7/006, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/05/2022, publicação da súmula em 13/05/2022)

"EMENTA: APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PREVISÃO CONTRATUAL E LEGAL. COBRANÇA. POSSIBILIDADE.

- Nos termos da pacífica jurisprudência do STJ, há relação de consumo entre a construtora, que se obriga à venda de imóvel mediante financiamento, e o promitente comprador, pessoa física, sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor.

- Com relação à legalidade da capitalização dos juros, nos contratos de compra e venda de imóveis celebrados entre particulares, é admissível a capitalização anual, a teor do art. 4º do Dec. 22.626/33 c/c art. 4º e 5º da Lei 9.514/97.

- Preliminar rejeitada. - Recurso provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.144182-9/001, Relator(a): Des.(a) Narciso Alvarenga Monteiro de Castro (JD Convocado) , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/04/2022, publicação da súmula em 25/04/2022)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REVISÃO CONTRATUAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - INTELIGÊNCIA DO ART. 4º DO DECRETO Nº 22.626/33 C/C LEI Nº 9.514/97 - LEGALIDADE NA FORMA ANUAL - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE COBRANÇA EM PERIODICIDADE MENOR. Tratando-se de contrato submetido ao regramento atinente ao Sistema Financeiro Imobiliário, e considerando o preceito específico contido no art. 5, III da Lei nº 9.514/97, combinado com a estipulação constante do Decreto nº 22.626/33, deve ser permitida a capitalização de juros com periodicidade anual. Não sendo comprovada a contratação ou mesmo a efetiva cobrança da capitalização de juros em periodicidade menor do que legalmente previsto, não há como ser deferida a revisão de tal cláusula. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.176714-0/001, Relator(a): Des.(a) Arnaldo Maciel , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/12/2021, publicação da súmula em 15/12/2021)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CDC - CAPITALIZAÇÃO MENSAL - ABUSIVIDADE RECONHECIDA - AUTORIZAÇÃO DE CAPITALIZAÇÃO SOMENTE EM PERIODICIDADE ANUAL - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

Ao contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre pessoa física e pessoa jurídica aplicam-se as normas do CDC.

- Nos contratos de compra e venda de imóveis celebrados entre particulares é admissível a capitalização anual, a teor do art. 4º do Dec. n. 22.626, de 1933, c/c art. 4º e 5º da Lei n. 9.514, de 1997, vedada a capitalização mensal.

- Ainda que o réu alegue aplicação do método denominado de sistema PRICE, havendo vedação à capitalização mensal, a irregularidade permanece, na medida em que a tabela PRICE pressupõe a capitalização mensal de juros em sua fórmula que é calculada mês a mês e, posteriormente distribuída por todo o período de financiamento para manter o mesmo valor da parcela até o final do financiamento.

- Vedada a capitalização mensal, o cálculo da parcela seguinte deve observar os termos do art. 354 do CC/02, segundo o qual, havendo capital e juros, o pagamento imputar-se-á primeiro nos juros vencidos, e depois no capital.

- O STJ firmou entendimento de que o reconhecimento de abusividade de encargo exigido no período de normalidade descaracteriza a mora. Quando a cobrança está embasada em cláusula contratual e não há prova de má-fé, não há falar em repetição em dobro do indébito, mas na forma simples.

- Recurso parcialmente provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.197783-0/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/11/2021, publicação da súmula em 25/11/2021)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE - REVISIONAL DE CONTRATO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CONSTRUTORA COMO AGENTE DE FINANCIAMENTO - CAPITALIZAÇÃO ANUAL DE JUROS - CABIMENTO.

- A repetição nas razões recursais de argumentos idênticos aos da contestação, por si só, não implica na inépcia da petição recursal, exceto se dissociadas dos fundamentos da sentença.

- A partir de uma interpretação sistemática entre o art. 5º, III, e §2º, da Lei nº 9.514/97, o art. 4º da Lei de Usura e o art. 591 do Código Civil, é possível apenas a capitalização anual dos juros remuneratórios pactuados em contrato de compromisso de compra e venda com financiamento do bem a partir de recursos da própria construtora. (TJMG - Apelação Cível 1.0301.17.006547-0/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/09/2021, publicação da súmula em 22/09/2021)

"EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - JUROS DE MORA - FORMA DE INCIDÊNCIA - ALTERAÇÃO, DE OFÍCIO - CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS - ART. 5º, §2º, DA LEI 9.514-97 - PERIODICIDADE INFERIOR À ANUAL - VEDAÇÃO - RESTITUIÇÃO SIMPLES DOS VALORES INDEVIDAMENTE COBRADOS - HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS - ART. 85, §2º, DO CPC. O atraso na entrega do imóvel por lapso temporal extenso, em decorrência de culpa da promitente vendedora, é capaz de gerar ao promitente comprador angústia, ansiedade e transtornos passíveis de caracterizar danos morais. A adequação dos juros de mora incidentes sobre o valor da indenização por danos morais deve ser realizada de ofício, por se tratar de matéria de ordem pública. O termo inicial dos juros moratórios em caso de dano oriundo de relação contratual se dá a partir da citação (art. 405, CC/02). A possibilidade de cobrança de capitalização de juros para as instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (MP n. 2.170-36/01, art. 5º), desde que pactuada, foi estendida para as operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado e financiamento imobiliário em geral (art. 5º, §2º, da Lei 9.514/97). Ausente indicação de periodicidade da capitalização dos juros permitida no art. 5º, III, da Lei 9.514/94, sua interpretação deve ser feita em observância ao art. 4º do Decreto nº 22.626, sendo vedada sua incidência

de forma diversa da anual. Os valores indevidamente cobrados pela parte ré deverão ser restituídos de forma simples na hipótese em que não demonstrada sua má-fé. Os honorários advocatícios devem ser fixados em observância ao disposto no art. 85, §2º, do CPC. (TJMG - Apelação Cível 1.0313.15.011293-3/001, Relator(a): Des.(a) Octávio de Almeida Neves, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/08/2021, publicação da súmula em 03/09/2021)

Assim, admite-se, em contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis, a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual e desde que expressamente contratada.

Registre-se que o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial n.º 1.388.972 - SC, sob o regime dos recursos repetitivos, definiu o seguinte:

"(...) Corroborando essa compreensão, verifica-se ter esta Corte Superior entendimento agora pacífico no sentido de que a capitalização anual de juros somente pode ser admitida quando haja expressa pactuação entre as partes, o que não se afasta da compreensão estabelecida pelo artigo 591 do Código Civil no sentido de que "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", taxa esta que no entendimento do STJ não vincula, em particular, as instituições financeiras, porquanto para estas, os juros remuneratórios, quando não tenham sido previamente ajustados, ficam limitados à média dos juros praticados no mercado."

#### DA FIXAÇÃO DA TESE

Com essas considerações e visando à preservação da segurança jurídica e da isonomia das partes, voto no sentido de fixar a seguinte tese:

"Nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis - fora do Sistema Financeiro Imobiliário - admite-se a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, nos termos do que estabelece o artigo 5.º, inciso III, §2.º, da Lei n.º 9.514/97, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil, e desde que esteja expressamente ajustada entre os contratantes"

Sem custas.

<"

#### DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS

Voto de acordo com a tese proposta pelo Douto Relator, observando-se, com destaque, que a possibilidade de capitalização de forma limitada, no sentido de ser condicionada a periodicidade mínima anual, não destoava de precedentes da 12ª Câmara Civil, órgão fracionário que represento neste julgamento.

A propósito, cite-se:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - [...] - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - IMPOSSIBILIDADE - ABUSIVIDADE RECONHECIDA - [...]. - A capitalização mensal de juros é indevida na hipótese de contrato de compra e venda de imóvel firmado com construtora, em razão da empresa não ser integrante do Sistema Financeiro Nacional." Omissis. (TJMG, AC 1.0000.22.024659-9/001, Des. Domingos Coelho - 12ª CACIV, 27/06/2022 - destaque meu).

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - [...] - PARCELAMENTO CONCEDIDO PELA CONSTRUTORA E EMPREENDEDORA - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS REMUNERATÓRIOS - ILEGALIDADE - [...]. 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." Omissis. (TJMG, AC 1.0024.12.267044-1/001, Des. José Flávio de Almeida - 12ª CACIV, 17/06/2015 - destaques meus).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - TUTELA DE URGÊNCIA - [...]. Da conjugação do disposto no Decreto nº 22.626/33 com a norma contida na Lei nº 9.514/97, vê-se que não há autorização legal para a capitalização mensal de juros tal como cobrado no contrato de compra e venda de imóvel." (TJMG, AI 1.0000.21.198513-0/001, Des. Marcelo Pereira da Silva - 12ª CACIV, 28/10/2021 - destaque meu).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA EM AÇÃO REVISIONAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS - [...]. Não é possível cobrança com capitalização mensal de juros em negócio firmado com empresa que não integra o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e nem o Sistema Financeiro Nacional (SFN), ainda mais quando o contrato firmado entre as partes não contenha previsão expressa a respeito." Omissis. (TJMG, AI 1.0000.21.241938-6/001, 12ª CACIV - minha relatoria, 14/07/2022 - destaques ausentes do original).

DES. BAETA NEVES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CAVALCANTE MOTTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RUI DE ALMEIDA MAGALHÃES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO RODRIGUES

Desembargador MARCELO RODRIGUES

VOGAL

VOTO

No caso concreto, vê-se uma verdadeira similaridade com a conclusão alcançada pelo relator, desembargador Amorim Siqueira.

Sem dúvida, existem processos que demandam um estudo pormenorizado, afinal não é concebível que o magistrado deixe de ponderar os interesses em exame, sob o prisma das consequências que poderão advir de sua decisão nas áreas econômicas e sociais, por exemplo.

Apenas com o intuito de enriquecer o julgamento, registro breves considerações.

A incorporação imobiliária é instituto de extrema importância para a economia nacional e para a concretização do direito de habitação.

Com o intuito pedagógico, cita-se breve trecho da doutrina especializada:

Quando se busca incrementar a economia do Brasil, entre outros setores, um dos que mais se destaca é o setor imobiliário aliado à construção civil. Em virtude de sua capilaridade de movimentar vários outros ramos da cadeia produtiva, gerando benefícios econômicos a pessoas das mais diversas faixas de renda, a construção civil é de enorme importância para a economia nacional.

(Siqueira, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira; A incorporação imobiliária no registro de imóveis conforme Lei 14.382/2022; São Paulo: JusPodivm, 2022, p. 146).

Os contratos de mútuo e contratos de financiamento muitas das vezes, podem ser estar atrelado ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH), um conjunto de normativas e tratativas oriundas do Poder Executivo Federal em que são reguladas as taxas de juros, limites do valor da prestação, limite para os valores dos imóveis.

Ou, ainda, a operação pode ser efetivada diretamente entre o incorporador ou construtor que não atuam no mercado financeiro.

O artigo 5º, da Lei 9.514, de 1997, trata de juros: estipula que as operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito no SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições especiais.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.

Ora, o artigo 5º, III, e § 2º da Lei 9.514, de 1997, não afastam a aplicabilidade do Decreto 22.626, de 1933. Não são normas incompatíveis, falam apenas em capitalização de juros.

Todavia, não pairam dúvidas quando à periodicidade da capitalização.

Arremato o raciocínio ora percorrido com as lições de Luiz Antônio Scavone Júnior:

Se assim o é, resta evidente que não há como aplicar periodicidade mensal à capitalização de juros em razão de absoluta ausência de permissão e de cristalina proibição desta prática no âmbito do Decreto 22.626/33 (art.4). Portanto, a periodicidade de capitalização pode ser anual ou superior.

(Juros no direito brasileiro. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense; 2014. p. 334).

À luz desses fundamentos, acompanho o relator na tese fixada nos autos do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ARNALDO MACIEL - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ESTEVÃO LUCCHESI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ANTÔNIO BISPO

Senhor Relator,

Acerca das demandas repetitivas dispõe o Código de Processo Civil no Capítulo VIII do Livro III:

Art. 976. É cabível a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas quando houver, simultaneamente:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- I - efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito;
- II - risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica.

No próprio relatório é reconhecido que somente em um julgamento da 12ª Câmara que destoa da interpretação que se dá à cláusula do contrato que prevê a cobrança de juros capitalizados por pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Nacional.

Pelas razões deduzidas no voto do relator, não se vislumbra controvérsia sobre a questão unicamente de direito.

Na realidade, trata-se de interpretação de cláusula contratual que se faz à luz do artigo 166 do Código Civil e como a questão fática se trata de relação de consumo aplica-se também disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Assim a "controvérsia" não enseja questão unicamente de direito, já que a sua solução depende do exame de "fato jurídico" consistente na existência de cláusula contratada.

Por outro lado, a solução do litígio de forma contrária não apresenta risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica porque cada contrato apresenta particularidade que enseja o exame individualizado de acordo com as premissas dos artigos 166, 421, 421-A e 422 do Código Civil.

Suprimir o exame de cada caso concreto acaba por conferir à tese o risco à segurança jurídica, dando ao incidente efeito diametralmente oposto ao objetivo buscado pelo legislador.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE O INCIDENTE.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALBERTO VILAS BOAS

Não sendo o caso de proferir voto de desempate na forma do art. 29, XV, RITJ, abstenho-me de apreciar o incidente.

**SÚMULA: "NO JULGAMENTO DE IRDR, FIXARAM A SEGUINTE TESE: Nos contratos de financiamento firmados por construtoras e/ou incorporadoras de imóveis fora do Sistema Financeiro Imobiliário - admite-se a cobrança de juros capitalizados com periodicidade anual, nos termos do que estabelece o artigo 5.º, inciso III, §2.º, da Lei n.º 9.514/97, c/c artigo 4.º, do Decreto n.º 22.626/33, e artigo 591 do Código Civil, e desde que esteja expressamente ajustada entre os contratantes"**

1 Código Civil

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.

Decreto n.º 22.626/33

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.

Lei n.º 9.514/97

Art. 5º - As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

(...)

III - capitalização dos juros;

MP n.º 2.170-36/01

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



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Lei n.º 10.931/04

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º .

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

-----

-----

-----

-----