

[Identificação do processo] Nº 19.16.1309.0066374/2023-18/ 2024

Parecer nº 04/2024 - PGJMG/PROCON-MG/SECP/ASJUP

ASSUNTO: A 7ª Promotoria de Justiça de Passos/MG indaga sobre possível abusividade em contrato de adesão para compra de imóvel, por meio de financiamento, direto com a reclamada (do segmento de empreendimentos imobiliários - loteadora).

EMENTA: compra de imóvel - contrato de adesão - cláusulas abusivas - financiamento junto à própria loteadora - legalidade - cobrança de juros direto pela loteadora que não é instituição financeira - juros remuneratórios - incidência cumulada de juros, "fatorização" e correção monetária pelo IGPM

1. RELATÓRIO

Trata-se de Notícia de Fato n.º MPMG-0479.23.000042-0, instaurada pela 7ª Promotoria de Justiça de Passos/MG, sobre possível abusividade em contrato de adesão para compra de imóvel direto com a reclamada (do segmento de empreendimentos imobiliários - loteadora), em virtude de denúncia registrada por cidadão.

Conforme "Termo de Declaração" (fls. 2 a 4, 5220493) que deu origem à Notícia de Fato, o manifestante alega que, ao negociar o lote com um terceiro, esse o informou que o valor para a quitação do lote era de R\$ 35.808,42 (trinta e cinco mil, oitocentos e oito reais e quarenta e dois centavos). Ao comparecer na imobiliária, foi informado que o lote poderia ser transferido a ele mediante "cessão de compra e venda", acertando com a proprietária, o valor por ela já pago (R\$ 8.000,00), e assumindo as parcelas vencidas e as vincendas, que totalizariam R\$ 70.368,50 (juros de 1% ao mês e fatorização), sendo a ele esclarecido, pela loteadora, que os valores sofreriam reajustes em razão do prazo para pagamento, entretanto o valor das 145 (cento e quarenta e cinco) parcelas seria fixo. Acreditando que poderia assumir tal encargo, o consumidor firmou o contrato em 02/04/2018. Ato contínuo, considerando os reajustes periódicos, solicita ajuda da 7ª PJ de Passos/MG para a revisão do contrato.

Para verificação de possível lesão a direitos individuais homogêneos, a Promotoria de Justiça consulente oficiou a reclamada, com cópia do contrato apresentado pelo consumidor, para prestar as seguintes informações: **(i)** total de lotes disponibilizados para venda no empreendimento "Residencial Jardim Florença", no município de Passos-MG; **(ii)** quantidade de lotes vendidos na modalidade de parcelamento direto pela loteadora; **(iii)** planilha com o nome e contato dos consumidores que adquiriram os lotes na referida modalidade (parcelamento direto na loteadora); **(iv)** metodologia de cálculo utilizada no cálculo do parcelamento, que prevê "juros de 1% ao mês e fatorização"; **(v)** percentual utilizado anualmente para reajuste dos contratos pelo IGPM, desde o início do empreendimento (fl. 25 - 5220493).

Em sua defesa (5531304), a reclamada informou não haver ilegalidade na cobrança pelo IGPM/FGV, contratualmente pactuado, bem como que aplicaram somente 50% do valor que seria devido (fls. 36 a 38, 5220493).

Por meio do Formulário (5221058), a 7ª Promotoria de Justiça de Passos/MG encaminha os quesitos abaixo a serem respondidos por esta Assessoria.

É breve o relato. Passa-se à análise.

2. DA APLICAÇÃO DO CDC NA COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES

Considerando que existe - entre o adquirente e o loteador - uma relação de consumo, em que o produto é o lote resultante do parcelamento da gleba, qualquer que for o dano causado pelo loteador, por sua ação ou omissão, deverá o mesmo responder objetivamente, devendo o adquirente (consumidor) apenas demonstrar os seguintes elementos: fato, dano e nexo causal.

Registra-se que a ASJUP já se manifestou anteriormente sobre a análise de cláusulas contratuais referentes à compra e venda de loteamento:

1) Parecer n.º 07/2017:

https://www.mpmg.mp.br/data/files/40/02/C8/47/E944A7109CEB34A7760849A8/Pareceres%20Jur_dicos%20_%20C_digo%20do%20Consumidor%20_%20Parecer%20n_%20

2) Parecer n.º 05/2023:

<https://www.mpmg.mp.br/data/files/D1/C6/64/DE/84086810F80D2068760849A8/ParJur-CdC-Parecer%20n%2005-2023-Colocacao%20no%20mercado%20consumo%20Loteamento%20em%20desacordo%20com%20a%20Lei%20Federal%20n%20204771-54-Procon-MG-10%20fev2023.pdf>

3. QUESITOS:

3.1 Legalidade do financiamento com cobrança de juros direto pela loteadora que não é estabelecimento bancário. (sic)

R.: Conforme se extrai do REsp 1720656, em que se discutiu o limite de juros remuneratórios em contrato de compra e venda, a prazo, por empresa do comércio varejista (instituição não financeira), o estudo de Judith Martins-Costa^[1] identifica três campos de aplicação da cobrança de juros remuneratórios, divididos em três categorias:

- **Primeira categoria:** contratações realizadas com instituições financeiras, isto é, com empresas integrantes do SFN (Sistema Financeiro Nacional).
- **Segunda categoria:** contratações de atividades com impacto social significativo, como os créditos rurais, industriais, comerciais e imobiliários^[2].
- **Terceira categoria:** situações não contempladas nas categorias anteriores, que são regidas pelas normas gerais do Código Civil e da Lei Federal nº 8.078/90.

Nos termos do referido acórdão em recurso especial, a cobrança de juros remuneratórios superiores aos limites estabelecidos pelo Código Civil de 2002 é excepcional e deve ser interpretada restritivamente, cabendo, nesse sentido, **avaliar se a relação jurídica se encontra submetida a uma legislação especial ou à regra geral do Código Civil**. Assim, excetuadas apenas as situações submetidas às leis específicas do crédito rural, habitacional, industrial e comercial, somente as relações jurídicas constituídas no primeiro campo (contratações realizadas com instituições financeiras, isto é, com empresas integrantes do SFN - Sistema Financeiro Nacional), por serem regidas pela Lei Federal n.º 4.595/64, não se sujeitam aos limites da taxa de juros moratórios e remuneratórios inscritos no atual Código Civil, conforme entendimento consolidado na Súmula 596/STF: "*As disposições do Decreto 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional.*"

Portanto, se o mutuante não se enquadra no conceito de instituições financeiras, como no caso ora em estudo, não obstante, possa financiar o imóvel, os juros remuneratórios dele decorrentes **estão limitados em 12% ao ano, nos termos da Lei de Usura** (AgInt nos EDcl no AREsp 40.581/PR, Quarta Turma, DJe 21/09/2018; REsp 726.975/RJ, Terceira Turma, DJe 06/12/2012), de modo que "constatada prática de usura ou agiotagem, de rigor a redução dos juros estipulados em excesso, conservando-se, contudo, o negócio jurídico" (AgRg no REsp 1370532/MG, Terceira Turma, DJe 03/08/2015).

Esse é o caso das empresas não integrantes do Sistema Financeiro Nacional, como é o caso das Construtoras, Incorporadoras e Loteadoras, ao conceder financiamento aos consumidores, que devem observar, na estipulação dos juros remuneratórios, o determinado no artigo 1º do Decreto-Lei n.º 22.626, de 1933 (Lei da Usura) e no artigo 406 do Código Civil.

A compra e venda a crédito, mediante o pagamento em prestações, quando firmada por uma empresa que não é instituição financeira, é regida pelas disposições do Código Civil, não sendo disciplinado pelas normas do Conselho Monetário Nacional (CMN) e do Banco Central (BACEN).

Assim, as taxas dos juros remuneratórios cobrados por empresas que não são instituições financeiras devem obedecer aos limites do art. 406 c/c 591 do CC/02. Dessa forma, por não serem instituições financeiras, as Construtoras, Incorporadoras e Loteadoras não se encontram submetidas ao controle, fiscalização e às políticas de concessão de

crédito definidas pelo referido órgão superior do Sistema Financeiro Nacional e não podem firmar contratos bancários, como o de financiamento, contratando juros pelas taxas médias de mercado.

APELAÇÃO CÍVEL - EMPRESAS - NÃO INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL - CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO AOS CONSUMIDORES - JUROS REMUNERATÓRIOS - LEI DE USURA E CÓDIGO CIVIL - OBSERVÂNCIA. Empresa que não integra o Sistema Financeiro Nacional, ao conceder financiamento aos consumidores, deve observar, na estipulação dos juros remuneratórios, o determinado no artigo 1º do Decreto-lei n.º 22.626, de 1933 (Lei da Usura) e no artigo 406 do Código Civil. (TJ-MG - AC: 10707150221646001 Varginha, Relator: Maurílio Gabriel, Data de Julgamento: 06/07/2017, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/07/2017)

A [Lei Federal n.º 4.595/1964](#) define instituições financeiras como as pessoas jurídicas, públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, dentre outras atividades. O artigo 17 da lei, por sua vez, especifica que as instituições financeiras são aquelas que tenham, como atividade principal ou acessória, a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros (SFI)^[3].

Logo se vê que as construtoras, loteadoras e incorporadoras não se enquadram no escopo jurídico que define uma instituição financeira, estando, portanto, proibidas de realizarem qualquer cobrança de juros capitalizados (juros sobre juros) nos “financiamentos” de imóveis e lotes, nos termos do artigo 4º do [Decreto-Lei n.º 22.626/1933](#)^[4], Lei de Usura, que dispõe sobre os juros nos contratos e outras providências.

Assim, tem-se ser legal o financiamento realizado diretamente com a construtora, incorporadora ou loteadora. Entretanto, a cobrança de juros remuneratórios em financiamento deve ocorrer sob o regime simples. Isso porque a cobrança de juros sob o regime capitalizado ou composto, que permite a cobrança de juros sobre juros, é proibida para essas empresas, pois elas não são instituições financeiras e não integram o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou o Sistema Financeiro Imobiliário.

Ou seja, as Construtoras, Incorporadoras e Loteadoras estão sujeitas à Lei da Usura (Decreto-Lei n.º 22.626/1933) e, a princípio, não podem celebrar contratos em que os **juros remuneratórios estejam previstos sob o regime composto**, não podendo, conseqüentemente, cobrar dos adquirentes juros capitalizados (juros sobre juros); podem, entretanto, realizar atualização monetária mensal.

Neste sentido, é clara a Súmula n.º 121 do Supremo Tribunal Federal: “É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada”.

O art. 5º da Medida Provisória n.º 2.170-36/2001, que trata de operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, admite a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano. Da mesma forma, a Súmula n.º 539 do STJ dispõe 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”. **Assim, somente os bancos e instituições financeiras estão autorizados a cobrar juros capitalizados mensalmente, inclusive, no que tange ao financiamento imobiliário.**

Para comprovação acerca desse estudo, colacionamos entendimentos recentes de tribunais, STJ e TJGO, acerca de práticas ilegais ou abusivas de cobranças de juros capitalizados mensalmente por parte de empresas não pertencentes ao sistema financeiro, vejamos:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1913941 - GO (2021/0182386-5) DECISÃO MARIA JOSÉ BARCELOS (MARIA JOSÉ) ajuizou ação de revisão de contrato de compra e venda com alienação fiduciária cumulada contra FRG URBANISMO MATA DO ALGODÃO LTDA. (FGR) BANCO ITAUCARD S.A. (BANCO) afirmando a cobrança de encargos indevidos. Em primeiro grau, o pedido foi julgado improcedente (e-STJ, fls. 147/152). Os embargos de declaração opostos por MARIA JOSÉ foram acolhidos, com efeitos infringentes, para julgar procedente a demanda para excluir a aplicação da tabela price no contrato, devendo, portanto, incidir, tão somente, os juros simples, cobrados nos moldes da referida legislação, tendo como base de cálculo o valor original da dívida (e-STJ, fls. 296/300). Interposta apelação por JGR, o Tribunal de Justiça de Goiás negou-lhe provimento, nos termos do acórdão assim ementado: EMENTA. 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 2.170-36/2001.** 2 - 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. 3 - Verba honorária elevada de 10% para 13% sobre o valor da causa. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ, fl. 371). (STJ - AREsp: 1913941 GO 2021/0182386-5, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJ 17/08/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. IMPOSSIBILIDADE. PESSOA JURÍDICA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. JUROS MORATÓRIOS NÃO PACTUADOS. ART. 406 DO [CÓDIGO CIVIL](#). PERMISSÃO LEGAL. ACRÉSCIMOS COBRADOS INDEVIDAMENTE. QUITAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO. LAUDO PERICIAL JUDICIAL. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. 1. **A capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Nacional, constitui prática expressamente vedada pelo art. 2º da Medida Provisória n.º 2.172-32/2001. Assim, mostra-se abusiva a parte final da cláusula 9.02 do ajuste revisionado, que prevê a incidência de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês de forma cumulativa.** (...) APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) [5296435-26.2016.8.09.0051](#), Rel. Des (a). JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 28/08/2020, DJe de 28/08/2020).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.283 - MG (2019/0331482-4) RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE RECORRENTE : KENIA MONIQUE DE BARCELOS ADVOGADO : LILIAN MORAIS SOARES - MG137833 RECORRIDO : GRAN ROYALLE IGARAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A ADVOGADOS : RACHEL CRISTINA BARCELOS PEREIRA - MG086399 FLAVIA MARIA FONSECA BORGES - MG109025 EMENTA RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CELEBRADO COM CONSTRUTORA. 1. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. INSTITUIÇÃO QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 2. RECURSO PROVIDO.

Na origem, Kenia Monique de Barcelos ajuizou ação revisional de cláusulas contratuais contra **Gran Royalle Igarape Empreendimentos Imobiliários S.A.**, tendo em vista a realização de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em 16/1/2012, para aquisição de imóvel celebrado entre as partes, **sendo que a empreendedora não integra o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, por não se tratar de instituição financeira, desse modo, estaria havendo cobrança ilegal de juros capitalizados.** Pugnou, assim, para que fosse declarada nula a cláusula n. 4.2 do contrato, a qual estabelece a cobrança de juros capitalizados mensalmente e determinar a utilização do sistema de amortização linear. (STJ - REsp: 1847283 MG 2019/0331482-4, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 04/12/2019).

Conclui-se, portanto, não haver óbice legal para o financiamento por fornecedores que não se enquadrem no conceito de instituições financeiras. Assim, não obstante as Construtoras, Incorporadoras e Loteadoras possam celebrar contratos de financiamento, os respectivos **juros remuneratórios** estão limitados em 12% ao ano, nos termos da Lei de Usura ^[5].

3.2 Legalidade da incidência cumulada de juros, "fatorização" e correção monetária pelo IGPM; (sic)

R: Tem-se que, na **CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO/PARCELAMENTO**, disposta no contrato ora sob análise, o fornecedor prevê, a título de **juros remuneratórios**, em razão do financiamento junto à própria loteadora, a aplicação de 1% ao mês (letra "b"), bem como reajuste anual das parcelas mensais, vincendas sucessivamente no próximo período de 12 (doze) meses, pelo IGPM/FGV acumulado no período ou, na falta desse, de outro índice à escolha do vendedor.(letra "c").

- b) O restante R\$ 35.808,42, as partes entabulam que para financiamento junto da própria VENDEDORA, e aplicando juros de 1% ao mês e fatorização resulta em R\$ 70.368,50 (setenta mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta centavos), os quais serão pagos em 145 (cento e quarenta e cinco) parcelas mensais de R\$ 485,30 (quatrocentos e oitenta e cinco reais e trinta centavos), vencendo-se a primeira em 20/04/2018.
- c) As parcelas mensais serão reajustadas anualmente pelo IGPM/FGV acumulado no período, ou na falta deste será por qualquer outro que traduza a correção de valores à escolha da VENDEDORA.

Sobre os percentuais de juros remuneratórios previstos, mais correção pelo IGPM/FGV, verifica-se que esses estão em consonância com o limite previsto no art. 416 do Código Civil (6% ao ano) c/c o Decreto-Lei n.º 22.626/1933 (Lei de Usura), que estabelece 12% ao ano, ou seja, o dobro do previsto no Código Civil. A seguir, trechos de decisões do STJ (2022) e do TJMT sobre o tema.

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPRA E VENDA. DISCUSSÃO ACERCA DA POSSIBILIDADE DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM PERIODICIDADE MENSAL OU ANUAL. CONTRATO FIRMADO COM A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A Construtora Ré não é instituição financeira, não integrando, dessa forma, o Sistema Financeiro Nacional. Desse modo, incidente a Lei da Usura, em especial seu art. 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano. 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ. 3. Agravo interno não provido.

1. A Construtora Ré não é instituição financeira, não integrando, dessa forma, o Sistema Financeiro Nacional. Desse modo, incidente a Lei de Usura, em especial seu art. 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano.

(...)

(STJ - AgInt no AREsp: 1913941 GO 2021/0182386-5, Data de Julgamento: 05/09/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/09/2022) ^[6]

Sustenta a requerente que o contrato objeto da demanda contém cláusulas abusivas, notadamente aquelas relativas aos juros moratórios e sua capitalização; juros remuneratórios indevidos; bem como a cobrança de comissão e publicidade no importe de 10% (dez por cento), por não discriminar a que se referem tais despesas, razão pela qual, postula pela concessão da tutela de urgência, para o depósito em juízo dos valores das parcelas mensais somente com incidência da correção monetária pelo IGP-M, sem os demais encargos.

Cuida-se de AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, com pedido de tutela de urgência, proposta por DEBORA DA SILVA SOUSA CARDOSO em face de LOTEADORA ASSAI S/S LTDA, alegando que o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Urbano em Loteamento, firmado com a requerida, possui abusividades contratuais, ante a cobrança de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre as parcelas corrigidas pelo IGP-M; cobrança de comissão e publicidade de 10% (dez por cento) e juros capitalizados.

(...)

Analisando o contrato, nota-se na cláusula quarta, a previsão de correção das parcelas pelo índice IGP-M, a cada período de 12 (doze) meses. Também é de verificar no parágrafo segundo da referida cláusula, a previsão de incidência de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre cada parcela, desde a assinatura do contrato. Outrossim, o parágrafo primeiro da cláusula terceira inclui despesas comerciais de comissão e publicidade, no importe de 10% sobre o valor bruto do imóvel, devidamente atualizado.

A princípio, tais encargos contratuais estão em consonância com o ordenamento jurídico, não estando suficientemente demonstrada nenhuma ilegalidade. Com efeito, a cobrança de juros moratórios encontra previsão legal e não pode ser considerada ilícita, notadamente no percentual constante do contrato. Neste ponto, o cálculo unilateral, apresentado com a inicial, é insuficiente para comprovar a cobrança indevida. A jurisprudência é nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO – ANTECIPAÇÃO DA TUTELA – DEPÓSITO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES REDEFINIDO PELO PRÓPRIO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE – CPC, ART. 285, PARÁGRAFO ÚNICO - ENCARGOS ABUSIVOS – AUSÊNCIA DE VEROSSIMILHANÇA – RECURSO DESPROVIDO. 1. A propositura de ação revisional, por si só, não suspende a exigibilidade do pacto e a mora do devedor. 2. Ausente verossimilhança nas alegações, não se antecipa a tutela para impedir eventual negativação em caso de inadimplemento. 3. O art. 285-B, § 1º, do CPC estabelece que o “valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados”, não sendo possível, portanto, o depósito judicial das prestações vincendas sob qualquer pretexto.” (TJ/MT, AI 149946/2013, DES. JOÃO FERREIRA FILHO, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 15/04/2014, Publicado no DJE 25/04/2014).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO C/C ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - PEDIDO DE DEPÓSITO DAS PARCELAS DE VALOR INCONTROVERSO - EXCLUSÃO E/OU NÃO INCLUSÃO DO NOME DO DEVEDOR NOS CADASTROS DOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO – PEDIDO LIMINAR DE MANUTENÇÃO DE POSSE – INDEFERIMENTO - AUSÊNCIA DA VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Ausente a demonstração da verossimilhança das alegações, quanto à alegada ilegalidade das cláusulas contratuais de financiamento, impõe-se a obrigatoriedade de honrar o contratado, de modo que a pretensão do depósito do valor menor que o pactuado não elide a mora, tampouco possui o condão de abster a inserção dos dados do devedor nos cadastros de proteção ao crédito, muito menos a manutenção na posse do veículo.” (TJ/MT, AI 17734/2014, DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 04/11/2014, Publicado no DJE 10/11/2014).

Assim, é imprescindível que seja oportunizando o direito ao contraditório e a ampla defesa da requerida, de modo que, somente após regular instrução probatória é que será possível vislumbrar o direito da parte. Nesse sentido, é a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ORDINÁRIA COM TUTELA ANTECIPADA – EXCLUSÃO DO NOME DA PARTE DOS CADASTROS DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO – VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES DEMONSTRADA DE PLANO – DEVER DE CAUTELA – PRESENÇA – NECESSIDADE DE MAIOR INSTRUÇÃO PROBATÓRIA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Se a questão controvertida suscitada pelo agravante demanda dilação probatória, inviável sua análise antes da instrução do feito. Para que seja deferida a tutela antecipada, deve o requerente demonstrar a presença dos requisitos previstos pelo art. 273 do CPC.” (TJ/MT, AI 107566/2015, DES. DIRCEU DOS SANTOS, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 07/10/2015, Publicado no DJE 13/10/2015).

Do instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel urbano em loteamento firmado entre a autora, ora apelante e a loteadora, ora apelada foram autuados juros remuneratórios a taxa de 0,5% ao mês ou 6% ao ano, mais correção monetária pelo IGPM/FGV (cláusula 4ª). Verifica-se que tais percentuais estão em consonância com o limite legal previsto na Lei de Usura (Decreto Lei n. 22.626/1933), bem como artigo 406 do Código Civil.

Em 2009, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) aprovou a Súmula 382, definindo que a estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% (doze por cento) ao ano, por si só, não caracteriza abuso. Os ministros entenderam ser necessário analisar caso a caso o abuso alegado por parte da instituição financeira.

O IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) é um dos índices de **correção monetária** aplicado para adequar os valores originais perante a inflação ocorrida durante determinado período. O IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, mede a variação de preços praticados no mercado de uma forma geral, registrando a inflação de preços desde matérias-primas agrícolas e industriais até bens e serviços finais. Além de ser um indicador de preços do mercado, o IGP-M funciona também como indexador de contratos, e por isso também é responsável por reajustar valores no mercado imobiliário – desde o aluguel até as parcelas do seu financiamento. Esse índice

considera diversos indicadores em seu cálculo: além do próprio INCC, o IPA (Índice de Preços do Atacado) e o IPC (Índice de Preços do Consumidor) também servem como base para o cálculo do IGP-M.

É pertinente destacar a diferença entre juros e atualização monetária: os juros são taxas cobradas pela dívida, seja parcelada, seja um débito em atraso. Porém, atualização monetária é um reajuste do valor da moeda. Essa incide todos os meses, de acordo com um índice de mercado. É considerada a inflação sobre o segmento^[7].

Alguns julgados recentes do TJ-MG e do TJ-GO:

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINARES DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E INDEFERIMENTO DE PROVA. REJEIÇÃO. COMPRA E VENDA DE LOTE EM EMPREENDIMENTO. INCIDÊNCIA DE JUROS REMUNERATÓRIOS DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS, NO CONTRATO. VALIDADE. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO PELO INPC. VALIDADE. SEGURO E TAXA ADMINISTRATIVA. ABUSIVIDADE. - Estando a sentença devidamente fundamentada, ainda que de forma concisa, não há que se falar em nulidade - Se há dispensa de produção de prova pericial, não cabe, posteriormente à sentença, arguir nulidade por cerceamento de defesa - **É válida a incidência nos contratos de compra e venda de lote imobiliário, dos juros remuneratórios em percentual de 1% (um por cento) ao mês e de aplicação da correção com base no INPC** - É abusiva a cobrança pela empreendedora do loteamento de taxa de administração sobre o contrato da compra e venda, estando ausente permissivo legal para tal - É abusiva a cobrança de seguro pela empreendedora/vendedora do loteamento, porquanto não há delimitação acerca do bem segurado e, ainda, por não deter a referida empresa autorização legal dessa cobrança que é própria das seguradoras. (TJ-MG - AC: 50099841320218130433, Relator: Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata, Data de Julgamento: 23/03/2023, 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 24/03/2023)

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira APELAÇÃO CÍVEL Nº 0202230-27.2015.8.09.0051 COMARCA DE GOIÂNIA APELANTE: ANDREIA CORREA DE SOUZA APELADA: FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A RELATOR: DR. ÁTILA NAVES AMARAL EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE MODIFICAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. FINANCIAMENTO DIRETO COM A CONSTRUTORA. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. CORREÇÃO PELO IGPM. LEGALIDADE. SENTENÇA MANTIDA. I- 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, conf. art. 2º da Medida Provisória nº. 2.172- 32, de 23 de agosto de 2001, vigente por força da EC n. 32. II- Não há que se falar em incidência de capitalização mensal de juros ou aplicação da tabela price, porquanto não há previsão contratual. III- Irretocável a sentença no ponto em que reconheceu sua legalidade da aplicação do índice IGPM como fator de correção monetária, uma vez que se encontra em consonância ao utilizado no mercado imobiliário. IV- Embora desprovido o recurso, descabe majoração dos honorários sucumbenciais, nesta seara recursal, quando já fixados no patamar máximo na sentença recorrida. APELO CONHECIDO, PORÉM DESPROVIDO. (TJ-GO - AC: 02022302720158090051 GOIÂNIA, Relator: Des(a). ÁTILA NAVES AMARAL, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO URBANO. I. (...) IV. **COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. O Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) é o mais adequado a recompor a desvalorização da moeda, enquanto os juros remuneratórios não superiores a 12% (doze por cento) ao ano correspondem à dívida contraprestação pelo capital financiado para a aquisição do imóvel, sendo pacificamente admitidos pela jurisprudência pátria nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, inclusive cumuladamente.** V. VI. VII. VIII. IX. X. Omissis. Apelação cível conhecida e desprovida. Sentença mantida. (TJGO, Apelação Cível 5592650-75.2019.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA, 7ª Câmara Cível, julgado em 13/09/2022, DJe de 13/09/2022) Negritei.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CAPITALIZAÇÃO ANUAL. POSSIBILIDADE. TABELA PRICE. NÃO CONSTANTE NO CONTRATO. IGPM. APLICABILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. **1. Nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel incidem as normas do CDC. (...). 3. A correção monetária pelo IGPM é lícita, sendo o índice que melhor reflete a oscilação de preços dentro do mercado imobiliário.** 4.(...) . APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação Cível 5045893- 12.2021.8.09.0051, Rel. Des. DESEMBARGADOR JAIRO FERREIRA JUNIOR, 6ª Câmara Cível, julgado em 06/09/2022, DJe de 06/09/2022) Negritei. (TJ-GO - AC: 02022302720158090051 GOIÂNIA, Relator: Des(a). ÁTILA NAVES AMARAL, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 19/06/2023).

Conclui-se, portanto, que não há ilegalidade ou abusividade as práticas de cobrança de juros remuneratórios e da aplicação do índice IGPM como fator de correção monetária por parte de incorporadoras, construtoras e loteadoras, como se pode comprovar nas jurisprudências recentes de tribunais.

3.3 Competência do Procon-MG, tendo em vista ser prática comum da loteadora, apesar da infração constante nos autos ser individual; (sic)

R.: O Procon-MG detém competência para atuar em casos de existência de cláusula abusiva em contrato de consumo, vez que são demandas que afetam interesses individuais homogêneos.

O Código de Defesa do Consumidor (CDC), em seu artigo 81, parágrafo único, inciso III, define interesses individuais homogêneos como aqueles que decorrem de origem comum. Quando uma cláusula contratual é abusiva, ela afeta um grupo de consumidores que celebraram o mesmo contrato, gerando um interesse comum a todos eles. Esse interesse é individual, pois se refere a cada um dos consumidores individualmente, mas é homogêneo, pois decorre do mesmo fato, qual seja, a celebração do contrato com a cláusula abusiva.

Além disso, está expresso no parágrafo 4º do artigo 51 do CDC: "**É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.**"

3.4. Demais ilegalidades possivelmente verificadas por essa Assessoria. (sic)

R.: A resposta a este quesito será realizada, por meio da análise do contrato, registrada no Relatório (7629546).

Referente à resposta do quesito "2" sobre a "fatorização", em razão da especificidade do tema, esta Assessoria Jurídica sugere, diante dos critérios de atuação e independência funcional de cada membro do Procon-MG, o encaminhamento de pedido de perícia contábil à Central de Apoio Técnico (CEAT). Para tanto é necessário preencher o formulário "**Solicitação de Apoio Técnico**", disponível na Intranet, no link <https://intranet.mpmg.mp.br/intranet/menu/areas-administrativas/central-de-apoio-tecnico/>, e enviar no e-mail: ceat@mpmg.mp.br, juntamente com o procedimento administrativo e demais documentos pertinentes.

Por fim, informamos que os contratos de compra e venda que dispõem sobre as incorporações imobiliárias, firmados a partir da vigência da atualização promovida pela Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, na Lei Federal nº 4.591/1964^[10], devem dispor de "quadro resumo" com informações detalhadas do preço e forma de pagamento, nos termos do art. 35-A.

Belo Horizonte, 02 de abril de 2024

Regina Sturm
Assessora Jurídica

Aline de Melo Queiroz
Assessora Jurídica

Fernando Lucas de Almeida Pereira
Assessor Jurídico

Ricardo Augusto Amorim César

Belo Horizonte, 16 de agosto de 2024.
De acordo com a Manifestação, após revisão.

Christiane Pedersoli
Coordenadora

[1] MARTINS-COSTA, Judith. O regime dos juros no novo direito privado brasileiro. Revista da AJURIS, Porto Alegre, v. 34. n. 105, p. 237-264, mar. 2007. Link: <https://www.stj.jus.br/sites/porta/p/SiteAssets/documentos/noticias/REsp%201720656.pdf>

[2] empréstimo oferecido por bancos e agências financeiras, que pode ser utilizado para comprar ou construir um imóvel

[3] [https://www.jusbrasil.com.br/artigos/as-construtoras-nao-podem-cobrar-juros-capitalizados-do-comprador-de-imovel-nos-contratos-imobiliarios-financiados/1593574773#:~:text=Por%20conta%20disso%2C%20as%20Construtoras,1933%20\(%20Le%20da%20Usura\)%3A](https://www.jusbrasil.com.br/artigos/as-construtoras-nao-podem-cobrar-juros-capitalizados-do-comprador-de-imovel-nos-contratos-imobiliarios-financiados/1593574773#:~:text=Por%20conta%20disso%2C%20as%20Construtoras,1933%20(%20Le%20da%20Usura)%3A)

[4] http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d22626.htm

[5] <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-ilegalidade-da-capitalizacao-mensal-de-juros-e-a-revisao-dos-contratos-de-financiamento-imobiliario-direto-com-a-incorporadora-ou-construtora/1280703004>

[6] <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1633676509/inteiro-teor-1633676528>

[7] <https://conteudos.quintoandar.com.br/correcao-monetaria/#h-diferenca-entre-juros-e-atualizacao-monetaria>



Documento assinado eletronicamente por **CHRISTIANE VIEIRA SOARES PEDERSOLI, COORDENADOR II**, em 16/08/2024, às 10:24, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO LUCAS DE ALMEIDA PEREIRA, ASSESSOR JURIDICO**, em 19/08/2024, às 09:42, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO AMORIM CESAR, ASSESSOR ADMINISTRATIVO IV**, em 19/08/2024, às 09:55, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **REGINA STURM VILELA, FG-2**, em 19/08/2024, às 10:40, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **7629133** e o código CRC **273CEDD7**.