

Processo: 0293508-52.2016.8.19.0001

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Consignação em Pagamento - CPC - Pagamento em Consignação; Revisão do Saldo Devedor / Sistema Financeiro da Habitação

Autor: SERVOLU AUGUSTO DE OLIVERA SOUZA
Réu: SPE JAIME POGI INCORPORAÇÕES LTDA (ADM.JUDICIAL: PRICEWATERHOUSECOOPERS)
Réu: BANCO ITAÚ/UNIBANCO S/A
Perito: JORGE PINTO FRANÇA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Marcio Alexandre Pacheco da Silva

Em 05/11/2024

Decisão

Vistos etc.

Primeiramente, cumpra-se a Decisão do E. TJRJ (fls. 1199).

Assim sendo passo ao reexame da Petição às Fls. 1148, em relação ao pedido de Tutela Antecipada de Urgência formulado pelo Autor.

Em suma, pretende a parte Autora SERVOLU AUGUSTO DE OLIVERA SOUZA a concessão de tutela provisória de urgência de incidental de natureza cautelar, "a fim de se determinar a imediata suspensão dos atos expropriatórios decorrentes da consolidação dos efeitos dos leilões; sendo necessário suspendê-los até a apreciação da ação, e determine, ainda, a manutenção do autor na posse do imóvel até o deslinde final da demanda".

Requer ainda "que seja, ainda, o 9º CRI da Comarca de Rio de Janeiro - RJ, oficiado para que faça constar a presente ação judicial na Matrícula nº 336.530, ante a necessidade de publicidade, uma vez que poderá afetar direitos de terceiros e, ainda, que determine a suspensão do registro de consolidação da propriedade averbado na matrícula do imóvel e todo e qualquer ato posterior a ele".

Alega ainda a parte autora que "in casu, como figuram como vendedora empresa que atua no ramo imobiliário, inexistente autorização para exigir juros capitalizados, devendo tal conduta ser reconhecida como prática ilícita [existência da prática do anatocismo]".

Alega também urgência na demanda, tendo em vista que "ficou ciente, via terceiros, de que o seu imóvel [objeto deste feito] foi levado a leilão e, não tendo arrematante, foi adjudicado à requerida SPE JAIME POGGI INCORPORAÇÕES LTDA; Com a referida adjudicação realizada, a qualquer momento a citada empresa poderá realizar a ação de imissão na posse ou até mesmo alienar o referido imóvel a terceiro, com a possibilidade, também, da tomada da citada medida jurídica, algo que poderá ocasionar na determinação de desocupação do imóvel do autor; A desocupação trará inúmeros prejuízos financeiros, jurídicos, familiares e sociais ao autor com a perda de sua moradia, mesmo

tendo realizado vários pagamentos referentes ao imóvel, conforme os comprovantes juntados às fls. 953/1134, além dos valores pagos diretamente à parte contrária".

É o breve relatório. Decido.

Considerando o ponto controvertido da demanda fixado no Despacho Saneador às fls. 642.

Considerando que no Laudo Pericial (às fls. 732) - AINDA NÃO HOMOLOGADO - constar as seguintes conclusões:

"...

Diante do exposto no corpo do Laudo, podemos concluir que em relação ao contrato ora em litígio, verificam-se os seguintes fatos técnicos:

- A perícia informa que as partes discutem, de forma objetiva, acerca das condições praticadas de correção monetária e juros pelo 1º Réu, ou seja, se observaram as condições previstas em contrato, assim como, a alegada capitalização dos juros;
- A perícia informa que o contrato foi assinado em 03/04/2011;
- A perícia informa que o contrato prevê correção monetária pelo INCC até a data de conclusão das obras, em 03/04/11, e após correção monetária pelo IGPM e juros remuneratórios de 1% ao mês, calculados pela tabela price.

...

- No que tange à capitalização dos juros, a mesma se apresenta a partir do momento da utilização da Tabela Price, uma vez que a mesma insere em sua metodologia de cálculo de juros, a capitalização composta;

..."

Considerando que a 1ª Ré "SPE JAIME POGI INCORPORAÇÕES LTDA (ADM.JUDICIAL: PRICEWATERHOUSECOOPERS)" não é formalmente/regulamente uma instituição financeira devidamente cadastrada no Sistema Financeiro Nacional, conforme consulta no BCB nesta data.

Considerando que impõe-se destacar que a relação jurídica se submete ao Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a parte autora se enquadra no conceito de consumidor final (CDC, art. 2º), e a parte ré no de fornecedora de serviço (CDC, art. 3º), dentro da perspectiva trazida no verbete sumular 297 do Eg. STJ, verbis: "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras".

Considerando que, de acordo com a regra inserta no artigo 14 do referido diploma legal, o fornecedor de serviços deve responder, independentemente de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação do serviço, sendo, portanto, objetiva sua responsabilidade, amparada na Teoria do Risco do Empreendimento.

Considerando que, tratando-se de relação de consumo, não há impedimento que o contrato de financiamento seja revisto, desde que nele estejam inseridas cláusulas que maculem as normas de proteção ao consumidor.

Considerando que a despeito da liberdade de contratar, há que se admitir a mitigação do princípio pacta sunt servanda com a finalidade de rever as disposições contratuais contrárias à legislação específica, com a finalidade de reequilibrar a relação contratual, conforme precedentes deste Tribunal.

Considerando que Lei 4.595/64 afastou a incidência da Lei de Usura nas operações realizadas por instituições que integram o Sistema Financeiro Nacional, cabendo ao Conselho Monetário Nacional limitar taxas e eventuais encargos bancários, consoante a orientação do verbete 596, da Súmula do STF: "As disposições do Decreto nº 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".

Considerando que em relação à capitalização de juros, a jurisprudência pacificada pelo STJ é no sentido de ser 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 n. 1.963- 17/2000, reeditada como MP n. 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada, conforme orientação contida no verbete sumular 539 do STJ:

"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 n. 1.963-17/2000, reeditada como MP n. 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada".

Considerando que construtora (ou imobiliária) não se equipara às instituições financeiras e, portanto, não integra o Sistema Financeiro Nacional ou o Sistema Financeiro Imobiliário, razão pela qual não tem autorização para utilização de capitalização mensal de juros e do método tabela price em seus contratos (AgInt no AREsp n. 1.913.941/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022).

Nesse sentido, outra não é a orientação do E. TJRJ:

"APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO DAS CLAUSULAS CONTRATUAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SENTENÇA IMPROCEDÊNCIA. APELO AUTORAL. O CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO FOI FIRMADO DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA. A CONSTRUTORA NÃO SE EQUIPARA ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E, PORTANTO, NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL OU O SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO, RAZÃO PELA QUAL NÃO TEM AUTORIZAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DE CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS E DO MÉTODO TABELA PRICE EM SEUS CONTRATOS. MATÉRIA FÁTICA QUE ATRAI A NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL A FIM DE VERIFICAR A CORREÇÃO DOS CÁLCULOS REALIZADOS PELA CONSTRUTORA PARA O INDICAR O VALOR DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA DE OFÍCIO. PREJUDICADO O EXAME DO APELO". (0018826-95.2021.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR - Julgamento: 24/09/2024 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL))

"APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO DAS CLAUSULAS CONTRATUAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. TABELA PRICE. SENTENÇA IMPROCEDÊNCIA. APELO AUTORAL. O contrato de financiamento imobiliário foi firmado diretamente com a construtora. A construtora não se equipara às instituições financeiras e, portanto, não integra o Sistema Financeiro Nacional ou o Sistema Financeiro Imobiliário, razão pela qual não tem autorização para utilização de capitalização mensal de juros e do método tabela price em seus contratos. Necessária a produção de prova pericial. Anulação da sentença para produção da prova. Recurso conhecido e provido, nos termos do voto do Desembargador Relator". (0824580-45.2022.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR - Julgamento: 20/08/2024 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL))

Considerando que inaplicabilidade da lei da usura refere-se somente às instituições financeiras que integram ao sistema financeiro nacional - lei 4.595/1964, Súmula vinculante 7, Súmula 596 do STF, Súmulas 283, 382, 451 do STJ, Súmula 203 do TJRJ, Temas 24 e 25 julgados pelo STJ.

Assim sendo e por tais fundamentos, verifico que estão presentes os requisitos da tutela de urgência previstos no artigo 300 do NCPC, sendo eles: probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Compulsando os autos verifico que os fundamentos apresentados pela parte são relevantes e amparados em prova idônea, permitindo-se chegar a uma alta probabilidade de veracidade dos fatos narrados.

Já o provável perigo ocorre quando não se pode aguardar a demora normal do desenvolvimento da marcha processual. No caso em apreço o quesito está presente, tendo em vista que o imóvel objeto da presente ação está sendo alvo de atos expropriatórios, o que poderá gerar danos irreparáveis ao autor.

Ressalto que não há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, pois, caso a parte autora seja vencida nesta ação, poderá a ré fazer legitimamente a cobrança de créditos que porventura existam, em decorrência da relação contratual.

Assim sendo, CONCEDO A TUTELA DE URGÊNCIA requerida, para

1º - Determinar a imediata suspensão de eventuais atos expropriatórios promovidos pelo Réu, tendo em vista ser o financiamento do imóvel (dívida) justamente objeto da discussão da presente ação;

2º - Determinar que o Réu se abstenha de realizar atos expropriatórios em face do imóvel objeto da presente ação, ou se já iniciou suspenda, até o deslinde final do presente feito;

3º - Determinar a manutenção do autor na posse do imóvel até o deslinde final da demanda;

4º - Oficie-se o 9º CRI da Comarca de Rio de Janeiro - RJ acerca da presente Decisão.

Comino multa única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em caso de descumprimento, a contar de sua intimação.

Assim sendo, INTIME-SE o Réu, por OJA, com urgência, para ciência e cumprimento desta Decisão.

Preclusa a Decisão, dê-se andamento ao feito, com intimação do Sr. Perito para esclarecimentos.

P.I.

Rio de Janeiro, 05/11/2024.

Marcio Alexandre Pacheco da Silva - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Marcio Alexandre Pacheco da Silva

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **44A3.QQIV.B3J4.KW34**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos