



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATOS/ REVISIONAL. ARGUIÇÃO DE INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL, POR INOBSERVÂNCIA DO DISPOSTO PELO ARTIGO 330, § 2º, DO CPC/2015. A PARTE AUTORA APRESENTOU, DE MODO CLARO, OBJETIVO E COMPREENSÍVEL, PEDIDO DE REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, DE MODO A POSSIBILITAR A DEFESA DA PARTE ADVERSA, BEM COMO A ANÁLISE DAS QUESTÕES SUSCITADAS (QUE, DE REGRA, VERSAM MATÉRIA PRECIPUAMENTE DE DIREITO) PELO JUÍZO. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. ACOLHIMENTO, À LUZ DO EFETIVO PROVEITO ECONÔMICO PRETENDIDO EM RELAÇÃO À PRETENSÃO PRINCIPAL DEDUZIDA EM JUÍZO. MÉRITO PROPRIAMENTE DITO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO CONTRATUAL, COM SUPORTE NO CÓDIGO CIVIL, DADA A INCIDÊNCIA DOS PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS, DA EQUIVALÊNCIA MATERIAL ENTRE AS PRESTAÇÕES CONTRATUAIS E DA BOA-FÉ OBJETIVA. A PREVISÃO DE REMUNERAÇÃO DO CAPITAL, INDEPENDENTEMENTE DO EFETIVO RETORNO DO INVESTIMENTO, AUFERIDO DE ACORDO COM O SUCESSO DO EMPREENDIMENTO, TEM-SE OPERAÇÃO QUE DEVE OBSERVAR OS LIMITES APLICÁVEIS AO MÚTUO ENTRE PARTICULARES. JÁ NA PARTE RELATIVA À PERCEPÇÃO DE PERCENTUAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO ANUAL RELATIVO AO EMPREENDIMENTO EMPRESARIAL, AQUI SIM PERTINENTE À FACETA DE INVESTIMENTO DA RELAÇÃO HAVIDA ENTRE AS PARTES, EM QUE A RÉ, NA CONDIÇÃO DE INVESTIDORA, FICOU ATRELADA AO SUCESSO DA ATIVIDADE INVESTIDA, NADA HÁ A REVISAR. COMO OBSERVADO PELO JULGADOR DA CAUSA, TRATA-SE QUE DISPOSIÇÃO QUE POSSUI ESPECIFICIDADE PRÓPRIA AO CONTRATO DE INVESTIMENTO E FOI NEGOCIADA ENTRE AS PARTES, INEXISTINDO ÓBICE LEGAL À SUA PACTUAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE EMPECILHO LEGAL AO PLEITO DE REVISÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO PACTUADO ENTRE AS PARTES, RELATIVO AO IMÓVEL OFERECIDO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. HIPÓTESE EM QUE**



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

**NÃO SE JUSTIFICA A DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA OU O AFASTAMENTO DO VENCIMENTO ANTECIPADO DE PRESTAÇÕES. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. MANUTENÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO ESTABELECIDADA NA SENTENÇA. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA PARTE AUTORA E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO DA PARTE RÉ. UNÂNIME.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)

COMARCA DE PORTO ALEGRE

JRC HOTEIS E TURISMO LTDA

APELANTE/APELADO

JULIO FERREIRA CHAULET

APELANTE/APELADO

MARIA CLAUDIA CIFALI VALENTINI

APELANTE/APELADO

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em **negar provimento ao apelo da parte autora e por dar parcial provimento ao da parte ré.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES.<sup>a</sup> LIÉGE PURICELLI PIRES E DES. ÍCARO CARVALHO DE BEM OSÓRIO.**

Porto Alegre, 31 de março de 2022.

DES. PAULO SERGIO SCARPARO,  
RELATOR.



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

## RELATÓRIO

### DES. PAULO SERGIO SCARPARO (RELATOR)

De início, adoto o relatório da sentença *a quo* (fls. 385-386):

**JRC Hotéis e Turismo Ltda. e JULIO FERREIRA CHAULET**, qualificados anteriormente, ajuizaram ação de revisão de contrato em face de **Maria Claudia Cifali Valentini**, também devidamente qualificada nos autos.

Alegaram que, com a finalidade de captar recursos financeiros para empreendimento no ramo hoteleiro, entabularam três empréstimos com a requerida, em garantia dos quais firmaram escrituras de hipoteca do imóvel da sede do hotel; entretanto, em razão da crise financeira, as projeções de faturamento se frustraram e, assim, passaram a tomar medidas com o escopo de conferir equilíbrio aos contratos de mútuo, que entendem eivados de cláusulas abusivas.

Argumentaram que os contratos ofendem a função social, por não estarem preservados a equidade e a boa-fé nas condições que foram formuladas pela demandada e às quais se limitaram a aderir; advogaram a onerosidade excessiva das disposições relativas aos juros e à cláusula penal; quanto aos primeiros, reputaram abusiva a taxa e ilícita a vinculação à rentabilidade do empreendimento; quanto à cláusula penal, por estar fixada na forma de multa diária e possibilitar que supere o valor do principal, violaria disposição legal; também reputaram sub-avaliado o imóvel dado em garantia.

Postularam, assim, em caráter liminar, a suspensão da execução tombada sob nº 001/1.13.0244552-0 e, ao final, a procedência da demanda, para que (1) seja declarada a nulidade dos contratos de investimentos (escrituras públicas n. 7.096/006 e 7.146/056, pela ilegalidade e abusividade da cláusula penal diária de 1% (cláusula sexta), da taxa de juros compensatórios de 20% e 6,75% sobre o lucro líquido do hotel (cláusula terceira e oitava), afastando-se a mora da demandante e o vencimento antecipado das parcelas; (2) seja declarada a nulidade do contrato de investimento objeto da escritura pública n. 7.388/074, pela ilegalidade e abusividade da taxa de juros compensatórios de 20% (cláusula terceira), afastando-se a mora da demandante e o vencimento antecipado das parcelas; (3) seja declarada a nulidade da cláusula décima dos contratos de investimentos (escrituras públicas n. 7.096/006 e 7.146/056) diante da manifesta ilegalidade e acolher a alegação de incorreção do valor do imóvel dado em garantia, determinando-se que seja o mesmo avaliado pelo valor de mercado; (4) determinar a revisão dos contratos, para readequar o contrato e fixar a cláusula penal em 10% do valor da parcela, os juros



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

*compensatórios em 1% ao mês, de acordo com o art. 406 do CC.*

*Requereram provas e juntaram documentos (fls. 27-115).*

*Afastada a distribuição por dependência e conexão com a ação executiva, aportaram os autos a este juízo, que indeferiu a liminar postulada (fl. 123); dessa decisão a parte autora interpôs aclaratórios e também agravo (AI 70075352013), sem sucesso.*

*Designada audiência conciliatória prévia, não houve possibilidade de entendimento (fl. 132).*

*Citada, apresentou a requerida **contestação** (fls. 145-154).*

*Preliminarmente, arguiu a incorreção do valor da causa; a inépcia da exordial; a preclusão pela rejeição da exceção de pré-executividade e dos embargos; a ausência de interesse de agir por questionar excesso que não está sendo exigido.*

*No mérito, negou a existência de abusividade contratual, a onerosidade e a vulnerabilidade alegadas; disse que as cláusulas contratuais foram ditadas pela própria autora, que captou recursos para investimento, valendo-se da ingenuidade da ré e incorreu em inadimplemento; sustentou o descabimento da revisional; controverteu o pleito de reavaliação do imóvel; defendeu que a revisional não afasta a mora e a exequibilidade dos títulos; imputou litigância de má-fé à parte autora.*

*Pugnou pelo acolhimento da matéria prefacial ou pela improcedência da demanda.*

*Acostou documentos (fls. 155-227)*

*A parte autora **replicou** (fls. 230-239).*

*Designada audiência para os fins do art. 357 do CPC, compareceram as partes e não obtiveram sucesso na composição; prosseguiu-se com a apreciação das prefaciais, a delimitação da controvérsia, a distribuição do ônus da prova e deferimento das provas requeridas (fl. 243-v.).*

*Designada **audiência de instrução e julgamento**, nela se tentou novamente a conciliação e se ouviram as testemunhas/informantes arrolados (precatória, fls. 261-262 e neste juízo, fls. 270-285).*

*Houve juntada de documentos pela parte autora (fls. 289-364), com manifestação da parte contrária (fls. 366-367).*

*Encerrada a instrução, em substituição aos debates, as partes ofertaram memoriais, em que ratificaram suas posições (fls. 370-374, pela ré; e fls. 375-384, pela parte autora).*

Sobreveio sentença em cujo dispositivo constou:



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

*Em face do exposto, **julgo parcialmente procedente** a demanda, para revisar os contratos de investimento com cláusula de garantia firmados pelas partes, mediante as seguintes diretrizes:*

- (1) redução de 20% para 12% no percentual anual da taxa de “rentabilidade mínima” incidente sobre o capital investido;*
- (2) substituição da cláusula penal de “multa diária de 1% sobre o valor da parcela”, por “multa de 10% sobre o valor da parcela” em caso de inadimplemento, sem prejuízo da correção monetária e dos juros moratórios contratados;*
- (3) retificação da estimativa do imóvel dado em garantia, para que observe o valor real de mercado do bem, a ser apurado em liquidação.*

*Sucumbentes reciprocamente, condeno ambas as partes ao pagamento das custas processuais, na proporção de metade cada qual, bem como ao pagamento dos honorários do advogado da parte contrária, que forte no art. 85, §§ 2º e 8º, do NCPC, considerando o valor da causa e o labor desempenhado no feito, assim como o proveito obtido e o grau de decaimento, vão fixados em R\$ 3.000,00 para cada qual, corrigidos monetariamente pelo IGPM a contar da presente data e acrescidos de juros moratórios de 12% ao ano, computados do trânsito em julgado.*

Às fls. 414-424, a parte ré interpôs recurso de apelação.

Em suas razões recursais, alega o descumprimento do artigo 330, § 2º, do CPC/2015, já que não quantificado o valor incontroverso do débito pela parte autora. Aponta, ainda, para a incorreção do valor da causa, sustentando que, na hipótese, o valor controvertido é a diferença entre o valor pretendido e aquele pactuado. Refere que a sentença não apreciou tal tema, o que se requer, por força do artigo 1.013, § 3º, III, do CPC/2015. Alega inexistir requisitos de admissibilidade para sustentar o pleito revisional, já que inexistente fato imprevisível a justificar a pretensão. Refere que a parte autora busca questionar condições de investimento por ela propostas. Alega que a autora, além de não honrar com os pagamentos prometidos, ainda buscou simular contrato para esvaziar seu patrimônio, consoante decidido no AI n. 70075080622. Quanto ao valor do imóvel dado em garantia, alega que tal questionamento não desafia ação autônoma, devendo ser suscitado nos autos da execução. De outra parte, defende a taxa de rentabilidade contratada, não se podendo desnaturar contrato de rentabilidade mínima de investimento (20%) para simples remuneração de capital (juros remuneratórios de 12% ao ano). Alega que o caso envolve contrato de investimento, e não contrato de mútuo. De todo modo, alega que seria cabível a



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

cobrança de juros remuneratórios correspondente ao dobro da taxa legal, na forma do artigo 1º do Decreto n. 22.626/1933.

Às fls. 437-449, a parte autora interpôs sua apelação.

Em suas razões recursais, alega que o contrato havido entre as partes possui natureza de mútuo de dinheiro entre particulares, devendo ser limitados os juros a 12% ao ano, isto é, sem os 6,75% dos lucros do Hotel. Alega que, diante da abusividade dos encargos remuneratórios do período da normalidade, há que se descaracterizar a mora e afastar o vencimento antecipado das parcelas. Por fim, aponta para a necessidade de redimensionamento dos ônus sucumbenciais, defendendo ter decaído de parte mínima de seus pedidos.

As partes apresentaram contrarrazões recursais (fls. 457-458 e 464-479). A parte autora, em suas contrarrazões, aponta para a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão que indeferiu a preliminar de inépcia da petição inicial e a impugnação ao valor da causa. Aponta, ainda, para inovação recursal quanto ao pedido de reconhecimento da ausência dos requisitos da pretensão revisional.

É o relatório.

#### VOTOS

#### **DES. PAULO SERGIO SCARPARO (RELATOR)**

Inicialmente, rejeito as **preliminares suscitadas nas contrarrazões apresentadas pela parte autora.**

Não há falar em ausência de impugnação específica dos fundamentos relativos aos tópicos de inépcia da petição inicial e impugnação, na medida em que a parte ré apresentou razões suficientes a ensejar o exame das matérias neste grau recursal.

Em relação à alegada ausência de requisitos necessários ao pleito revisional, observa-se que, a despeito de a parte ré ter apresentado tal arguição em formato de preliminar recursal, a matéria, em verdade, diz com o mérito da lide. Consiste em alegação de inexistência de razões para justificar o pleito revisional deduzido, matéria essa veiculada na contestação de fls. 145-154. Portanto, não há falar em inovação em grau recursal.

Feito tal registro, passo a examinar os recursos, conjuntamente, na forma como segue:



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

No que diz com a **preliminar de inépcia da petição inicial**, por inobservância do disposto pelo artigo 330, § 2º, do CPC/2015, não assiste razão à ré.

No caso em tela, a parte autora ingressou com ação na qual formulou os seguintes pedidos:

- a) Declaração de nulidade dos contratos de investimento - escrituras públicas de investimento com garantia n. 7.146/056 (fls. 44-49) e 7.096/006 (fls. 40-43), por conta de alegada abusividade de cláusula penal diária de 1%, taxa de juros compensatórios de 20% e 6,65% sobre o lucro líquido do hotel, com afastamento da mora do autor e do vencimento antecipado das prestações;
- b) declaração de nulidade de contrato de investimento - escritura pública de mútuo oneroso com garantia hipotecária n. 7.388/074 (fls. 36-39), por conta de alegada abusividade de juros compensatórios de 20%, com afastamento de mora e vencimento antecipado de parcelas;
- c) Subsidiariamente, a declaração de nulidade de cláusula décima quinta de contrato de investimento – escrituras públicas n. 7.096/006 e 7.146/056, diante de abusividade do valor de avaliação do imóvel dado em garantia. Pleiteou que avaliação do imóvel ocorresse em juízo, de acordo com o valor de mercado;
- d) subsidiariamente, ainda, pleiteou a revisão dos contratos para fixação de cláusula penas em 10% do valor da parcela, além de limitação de juros compensatórios em 1% ao mês.

Nesse contexto, em relação ao pleito revisional do contrato, a parte ré sustenta a necessidade de observância da disposição do artigo 330, § 2º, do CPC/2015.

Ocorre, todavia, que a parte autora apresentou, de modo claro, objetivo e compreensível, pedido de revisão das cláusulas contratuais, de modo a possibilitar a defesa da parte adversa, bem como a análise das questões suscitadas (que, de regra, versam matéria precipuamente de direito) pelo juízo.

De resto, a despeito da não apresentação de memória de cálculo relativa ao valor incontroverso, observa-se que se trata de providência que, no caso em tela, não gerou qualquer prejuízo ao direito de defesa da parte ré, não obstaculizando o deslinde de mérito do feito, em se tratando de matéria eminentemente de direito. Como dito, a parte autora



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

apresentou, com clareza, as cláusulas cuja revisão pretende, apontando para o parâmetro que busca ver aplicado.

O valor incontroverso, nesse contexto, avulta dos próprios contornos da pretensão revisional deduzida, sendo que sua quantificação depende de singelo cálculo aritmético, cuja ausência, repita-se, não prejudicou o direito de defesa da parte ré, tampouco impede o julgamento do feito, à luz do princípio da primazia do julgamento de mérito.

Quanto ao **valor da causa**, assiste razão à parte ré.

Como visto, a parte autora, em seu pedido principal, pretendeu a declaração de nulidade das escrituras públicas de investimento com garantia n. 7.146/056, 7.096/006 e 7.388/074.

Nesse contexto, afigura-se descabida a adoção do valor da causa como correspondente ao de alçada, como pretendeu a parte autora.

O valor da causa deve corresponder ao proveito econômico pretendido, isto é, o valor dos aludidos contratos de investimento, representado pelos respectivos aportes financeiros concedidos pela parte ré, em cada avença, de forma cumulada.

Trata-se da aplicação do artigo 292, II, VI e VIII, do CPC/2015<sup>1</sup>.

No ponto, portanto, vai provido o apelo da parte ré, para readequar o valor da causa, o que, vale dizer, seria impositivo mesmo de ofício (artigo 292, § 3º, do CPC/2015<sup>2</sup>).

Passo a examinar o mérito do feito propriamente dito.

Quanto à alegada **impossibilidade de revisão contratual, por ausência de fato imprevisível**, vai desprovida a apelação da parte ré.

Na hipótese, observa-se que a parte autora está a apontar para a materialização de mútuo entre particulares, com inobservância de limitação legal para a cobrança de juros remuneratórios.

---

<sup>1</sup> Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: (...). II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida; (...). VI - na ação em que há cumulação de pedidos, a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles; (...). VIII - na ação em que houver pedido subsidiário, o valor do pedido principal.

<sup>2</sup> § 3º O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.





PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

E, nesse contexto, tem-se possível a adequação contratual, com suporte no Código Civil, dada a incidência dos princípios da função social dos contratos, da equivalência material entre as prestações contratuais e da boa-fé objetiva.

Nesse sentido, confirmam-se as lições de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery<sup>3</sup>:

*Revisão judicial do contrato. Pela cláusula geral da função social do contrato o juiz pode revisar e modificar cláusula contratual que implique desequilíbrio entre as partes. Essa atividade integrativa do juiz assume o caráter de direito positivo vinculante, em nome da legitimação democrática do direito e do princípio da divisão dos poderes. A decisão do juiz torna-se norma jurídica, isto é, lei entre as partes, porque o magistrado, com a concretização da cláusula geral de função social do contrato, passa a integrar o negócio jurídico contratual. A atividade jurisdicional deixa o seu caráter tradicional e geral de função substitutiva da vontade das partes pela do Estado-juiz, e passa a fazer parte do contrato, como ocorre com a atividade judicial na jurisdição voluntária, com a diferença de que nesta última não há lide. A essa sentença integrativa do juiz dá-se o nome de sentença determinativa.*

Aduza-se que, ao deslinde do feito, desimporta que a própria parte autora tenha, eventualmente, proposto as condições do negócio para captação de valores, em se considerando a necessidade de observância dos parâmetros legais mínimos em tal contratação.

No tocante à limitação empreendida pelo julgador da causa, nada há a reparar na sentença. A propósito, transcrevo os fundamentos sentenciais, adotando-os como razões de decidir:

*A parte autora suscitou a nulidade das cláusulas terceira e oitava dos contratos de investimentos das escrituras públicas n. 7.096/006 e 7.146/056, pela ilegalidade e abusividade da taxa de juros compensatórios de 20% e 6,75% sobre o lucro líquido do hotel; pela mesma ordem de razões, investiu de nula a cláusula terceira do contrato de investimento objeto da escritura pública n. 7.388/074. Em*

<sup>3</sup> JUNIOR, Nelson Ney e NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 7ª Edição, 2009, p. 592.



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

*seu lugar, defendeu a redução dos juros compensatórios a 1% ao mês, de acordo com o art. 406 do CC.*

*O contrato de investimento particular, entabulado fora do ambiente de bolsa ou outro tipo de mercado de investimento aberto ao público em geral, por envolver o empréstimo de dinheiro, bem fungível por excelência, enquadra-se, com algumas particularidades, no conceito mais amplo de contrato de mútuo.*

*Logo, as regras gerais sobre remuneração (juros) do capital investido, se previstos independentemente do retorno do investimento, submetem-se aos limites de remuneração do mútuo.*

*Isso porque, ainda que tenha recebido denominação de “rentabilidade mínima”, trata-se de simples remuneração de capital, porque não está sujeita a risco e não depende de lucros, como expressamente referido no contrato.*

*De acordo com o art. 591,<sup>1</sup> em se tratando de contrato de finalidade econômica inequívoca, como ocorre no mútuo feneratício,<sup>2</sup> presume-se o acréscimo de juros para remuneração do capital alcançado ao mutuário, os quais, no entanto, não podem superar o limite dos “juros legais” previstos no art. 406 do mesmo código.<sup>3</sup>*

*Com a remissão aos juros devidos ao fisco, obtém-se que os juros entre particulares restam limitados a 1% ao mês, não capitalizados, o que redundará em 12% ao ano, nos termos do art. 161 do CTN.<sup>4</sup>*

*Assim, os juros remuneratórios previstos no contrato (20%) comportam redução a 12% ao ano.*

*Já quanto à disposição que prevê percentual específico de retorno de investimento, vinculado à receita obtida e com previsão de liberdade de retirada (ou não) pelo investidor, nada obsta à validação da cláusula, que possui especificidade própria ao contrato de investimento e foi negociada entre as partes.*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA E MÚTuo FENERATÍCIO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO IMPUGNADO. ENTIDADE FECHADA. NÃO INCIDÊNCIA DO CDC. SÚMULA 563/STJ. LIMITAÇÃO DA TAXA DE JUROS. LEI DE USURA. ART. 591 DO CC. PREVISÃO DE MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AFASTADA A MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Inicialmente, quanto à tese de violação ao art. 535 do CPC, impende consignar que não houve negativa de prestação jurisdicional, máxime porque a Corte de origem analisou as questões deduzidas pela recorrente, dirimindo as questões pertinentes ao litígio. 2. Em consonância com a Súmula nº 563/STJ, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável apenas às entidades abertas de previdência complementar, não incidindo nos contratos previdenciários celebrados com entidades fechadas. 3. O mútuo feneratício, contratado com entidade fechada de previdência



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

*privada, submete-se aos limites da Lei de Usura e ao art. 591 do Código Civil, de modo que a taxa efetiva de juros não pode exceder a 12% ao ano. 4. Como é cediço, os mútuos são oferecidos mediante modelos científicos que, efetivamente, tomam em consideração, na formação da taxa de juros, o risco de inadimplemento. Nesse passo, é justificável a majoração da referida taxa, fixada em 6% ao ano - enquanto o tomador do crédito permanecer vinculado ao plano de benefícios -, para 8%, em caso de desligamento da relação de emprego mantida com a patrocinadora, mormente ante o sensível aumento do risco de inadimplemento na situação em epígrafe. 5. É descabida a redução da multa contratual de 10% para 2%, visto que o Código de Defesa do Consumidor não incide na relação contratual em exame. 6. Os embargos de declaração, opostos com notório propósito de prequestionamento, não possuem caráter protelatório, razão pela qual deve ser afastada a multa prevista no art. 538, parágrafo único, do CPC. 7. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1304529/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 22/04/2016)*

### 3 Dos Juros Legais

*Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.*

4 *Art. 161. O crédito não integralmente pago no vencimento é acrescido de juros de mora, seja qual for o motivo determinante da falta, sem prejuízo da imposição das penalidades cabíveis e da aplicação de quaisquer medidas de garantia previstas nesta Lei ou em lei tributária.*

*§ 1º Se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de um por cento ao mês.*

*2º O disposto neste artigo não se aplica na pendência de consulta formulada pelo devedor dentro do prazo legal para pagamento do crédito.*

Como se vê, as partes mantiveram contratos nominados de “investimento com garantia hipotecária” (escritura pública n. 7.096/006 – fls. 40-43 e 7.146/056 – fls. 44-49), por meio do qual a parte ré realizou aportes financeiros para viabilizar a realização de obras e melhorias para operacionalizar o projeto do Hotel L´Atelier.

Não obstante a nominada natureza de investimento, observa-se que os contratos possuem natureza híbrida. Isso porque, para além de cláusula própria de retorno financeiro, correspondente a 6,75% sobre o lucro líquido anual relativo do empreendimento (cláusula oitava), previu rentabilidade mínima de mínima de 20% ao ano sobre o capital investido.

Na parte em que previu a possibilidade de remuneração do capital, independentemente do efetivo retorno do investimento, auferido de acordo com o sucesso



PSS

Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

do empreendimento, tem-se operação que deve observar os limites aplicáveis ao mútuo entre particulares, em se tratando de contrato *entabulado fora do ambiente de bolsa ou outro tipo de mercado de investimento aberto ao público em geral*.

A não ser assim, estar-se-ia validando a possibilidade de empréstimo entre particulares, sem observância das limitações legais, sob as vestes do contrato de investimento, o qual, por natureza, é de risco.

Dito isso, tem-se que, na parte em que prevista remuneração fixa do valor alcançado pela ré, houve fixação de juros compensatórios, os quais, assim, devem ser limitados.

Aduza-se que o mútuo de coisas fungíveis, entre particulares, não encontra qualquer óbice na legislação pátria. Ao invés, trata-se de matéria regulamentada no Código Civil em seu artigo 586:

*Art. 586. O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade.*

De igual sorte, não há na legislação vigente proibição da cobrança de juros pactuados ou legais sob o valor do empréstimo. A permissão da cobrança de juros está contemplada no art. 591 do CC. Confira-se:

*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.*

Assim, vai mantida a sentença recorrida que limitou a “rentabilidade mínima” ao patamar de 12% a.a, nos termos do art. 406 do CCB, restando, no ponto, desprovida a apelação da parte ré.

Já na parte relativa à percepção de 6,75% sobre o lucro líquido anual relativo ao empreendimento empresarial, aqui sim pertinente à faceta de investimento da relação havida entre as partes, em que a ré, na condição de investidora, ficou atrelada ao sucesso da atividade investida, nada há a revisar. Como observado pelo julgador da causa, trata-se que disposição *que possui especificidade própria ao contrato de investimento e foi negociada entre as partes*, inexistindo óbice legal à sua pactuação.



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

No que concerne ao **pleito de revisão do valor do imóvel oferecido em garantia hipotecária**, também vai desprovida a apelação da parte ré.

No ponto, sustenta a parte ré que a pretensão autoral não desafiaria ação autônoma, motivo pelo qual deveria ser suscitada nos autos da execução do título.

Consoante previsto no artigo 1.484 do CCB, *é lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.*

A despeito de tal previsão, não se ignora a existência de jurisprudência no sentido da possibilidade de reavaliação do imóvel hipotecado, no curso da execução, para observar as oscilações do mercado<sup>4</sup>, não bastando para tal mister a mera atualização do valor de avaliação pactuado.

---

<sup>4</sup> AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. BEM IMÓVEL. AVALIAÇÃO DO BEM HIPOTECADO. NECESSIDADE. PRECEDENTES 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. A avaliação do bem imóvel objeto da penhora é indispensável nas execuções regidas pelo Código de Processo Civil, independentemente do valor anteriormente acordado pelos interessados. Precedentes. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1163585/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/10/2013, DJe 28/10/2013). PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NS. 5 E 7-STJ. CC, ART. 818. NÃO PREVALÊNCIA SOBRE AS NORMAS PROCESSUAIS MAIS MODERNAS. I. "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial" - Súmula n. 5-STJ. II. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" - Súmula n. 7- STJ. III. Não prevalência da disposição de caráter processual do art. 818 do Código Civil, em face dos preceitos adjetivos mais modernos, que autorizam a avaliação dos bens dados em garantia, independentemente do valor acordado para o bem na escritura em que constituída a hipoteca. IV. Agravo improvido. (AgRg no Ag 305.622/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 12/03/2002, DJ 20/05/2002, p. 148) HIPOTECA CONVENCIONAL, CONTIDA EM CONTRATO DE ABERTURA DE CREDITO BANCARIO. ARTIGO 818 DO CODIGO CIVIL. TEMA RELATIVO A NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO DO BEM HIPOTECADO. A AVALIAÇÃO DO BEM OBJETO DA PENHORA E INDISPENSÁVEL, NAS EXECUÇÕES REGIDAS PELO CODIGO DE PROCESSO CIVIL, SALVANTE AS HIPOTHESES DO ARTIGO 684 DO MESMO CODIGO. A NORMA DE NATUREZA PROCESSUAL, CONTIDA NO ARTIGO 818 DO CODIGO CIVIL, E DE CONSIDERAR-SE REVOGADA PELA LEGISLAÇÃO PROCESSUAL POSTERIOR. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (REsp 5.623/SP, Rel. Ministro ATHOS CARNEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/1991, DJ 05/08/1991, p. 10005). "PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NS. 5 E 7-STJ. CC, ART. 818. NÃO PREVALÊNCIA SOBRE AS NORMAS PROCESSUAIS MAIS MODERNAS. I. 'A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial' - Súmula n. 5-STJ.



PSS

Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

Não obstante, sobremaneira diante da existência de entendimento em sentido contrário, no sentido da impossibilidade de reavaliação do imóvel hipotecado, no bojo da execução<sup>5</sup>, nada obsta que a parte se valha de ação declaratória para revisar o respectivo ajuste contratual, tal como determinado na sentença recorrida.

Em relação à **pleiteada descaracterização da mora e ao afastamento do vencimento antecipado das prestações**, à vista da limitação dos juros remuneratórios, não prospera o apelo da parte autora.

De pronto, aduza-se que se afigura inaplicável à espécie a orientação do Superior Tribunal de Justiça, própria a ações revisionais de contratos entre consumidores e instituições financeiras, em que basta a cobrança de encargos abusivos no período da normalidade para fins de descaracterização da mora, à vista das normas protetivas emanadas da legislação consumerista.

No caso em tela, inobstante a própria autora tenha captado valores junto à ré, não se tem notícia de quaisquer pagamentos voluntários até hoje. E, ao propor esta demanda, em nenhum momento acenou com o depósito de valores, mesmo os incontroversos.

Nesse contexto, observa-se que a pretensão da parte autora, que busca se aproveitar da limitação dos juros remuneratórios de 20% para 12% ao ano, como pretexto ao não pagamento de quaisquer valores ao longo de anos, com o que pretende descaracterizar sua mora latente e afastar o vencimento antecipado das parcelas contratuais, fere a boa-fé objetiva, o que não se pode admitir.

---

II. 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial' - Súmula n. 7-STJ. III. Não prevalência da disposição de caráter processual do art. 818 do Código Civil, em face dos preceitos adjetivos mais modernos, que autorizam a avaliação dos bens dados em garantia, independentemente do valor acordado para o bem na escritura em que constituída a hipoteca. IV. Agravo improvido". (AgRg no Ag 305.622/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 12/03/2002, DJ 20/05/2002).

<sup>5</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, LASTREADA EM CONTRATO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. VALOR DA AVALIAÇÃO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA INFERIOR AO VALOR DE AVALIAÇÃO AJUSTADO PELAS PARTES QUANDO CELEBRARAM O CONTRATO. INCIDÊNCIA DO ART. 1.484 DO CÓDIGO CIVIL. Para fins de execução da hipoteca, aplica-se na espécie o art. 1.484 do Código Civil, que diz: "é lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação". Ou seja, o valor ajustado pelas partes para garantir a solvência dos agravantes serve como avaliação para ulterior arrematação em venda judicial. RECURSO PROVIDO.(Agravo de Instrumento, Nº 70079459780, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vivian Cristina Angonese Spengler, Julgado em: 13-12-2018)



PSS  
Nº 70085207215 (Nº CNJ: 0034274-48.2021.8.21.7000)  
2021/Cível

Não há, portanto, falar em descaracterização da mora e, logo, em afastamento dos encargos de mora incidentes no período em que iniciada a inadimplência da parte autora.

Quanto aos **ônus sucumbenciais**, vai mantida a sentença *a quo*.

Considerando que a parte autora deduziu pedido de declaração de nulidade dos contratos, vindo a lograr êxito em sua pretensão de revisão, há que se considerar a ocorrência de sucumbência recíproca, em proporção análoga, tal como decidido na sentença.

Como resultado deste julgamento, o apelo da parte ré vai provido em parte para impor a readequação do valor da causa, ao passo que a apelação da parte autora fica desprovida.

Com o desprovimento da apelação da parte autora, majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono da parte ré para R\$ 3.600,00, forte no artigo 85, § 11, do CPC/2015.

Ante o exposto, voto por **negar provimento ao apelo da parte autora e por dar parcial provimento ao da parte ré.**

**DES.<sup>a</sup> LIÉGE PURICELLI PIRES** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. ÍCARO CARVALHO DE BEM OSÓRIO** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. PAULO SERGIO SCARPARO** - Presidente - Apelação Cível nº 70085207215, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA PARTE AUTORA E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO DA PARTE RÉ. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ROBERTO JOSE LUDWIG