



COMARCA DE PORTO ALEGRE
15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
Rua Manoelito de Ornellas, 50

Processo nº: 001/1.17.0043527-3 (CNJ:.0060754-50.2017.8.21.0001)
Natureza: Revisão de Contrato
Autor: JRC Hotéis e Turismo Ltda
JULIO FERREIRA CHAULET
Réu: Maria Claudia Cifali Valentini
Juiz Prolator: Juiz de Direito - Dr. Roberto José Ludwig
Data: 20/12/2019

SENTENÇA

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 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).

Vieram os autos conclusos.

É O RELATO.

PASSO A DECIDIR.

1. Do processo e do julgamento

O feito observou tramitação regular e está maduro para julgamento. As partes tiveram ampla oportunidade de produzir as provas relevantes para a causa e de debatê-las com arrazoados.

Verifico que, na autuação, constou apenas a empresa JRC Hotéis e Turismo Ltda., embora o polo passivo contenha, também, a pessoa de JULIO FERREIRA CHAULET (fl. 2), que é seu sócio e representante legal (fls. 25-34). Todavia, disso não emerge qualquer nulidade, podendo ser adequado a qualquer tempo.

Não havendo questões preliminares ou prejudiciais pendentes, uma vez que enfrentadas na decisão de saneamento e organização do processo (fl. 243-v.), nada obsta ao pronto exame do mérito.

2. Do mérito

2.1. Da natureza da relação contratual

Consoante a delimitação feita na audiência de saneamento e organização do processo, cuida-se de litígio entre particulares, sem características de relação de consumo.

Isso não impede que sejam revisados na perspectiva da proteção que o direito comum oferece aos contratantes em geral contra o abuso, a violação da boa-fé e da função social do contrato.

As partes entabularam contratos de investimento, formalizados por meio de escrituras públicas, com outorga de garantia hipotecária (fls. 37-50), firmados diretamente, ou mediante cessão de crédito (fls. 50-84).

2.2. Da formação dos contratos

O contexto de formação dos contratos, de acordo com a



documentação coligida pelas partes (fls. 27-115; fls. 155-227) e a prova oral produzida (fls. 261-262 e 270-285), pode ser sintetizado como o ambiente de captação de recursos para o lançamento e financiamento da execução de um hotel de alto luxo (ou “boutique”, fl. 284), em Gramado/RS, para posicionamento no “topo da cadeia” do ramo hoteleiro, como destacado pelo informante Paulino (fls. 273v.-280v.).

O investimento foi oferecido a taxas de rentabilidade superiores à taxa de juros ordinária e mesmo à média de mercado, como destacado pelo informante Roberto (fls. 280v.-285); coerentemente com isso, havia a projeção de estimativa de retorno anual de 29,28%, a ser alcançada num período de até 6 anos (fls. 208-213).

Isso é plausível, considerando a época do investimento (2012 a 2013), antes da grave crise da economia brasileira.

De acordo com os relatos dos autos, as negociações foram conduzidas por uma empresa especializada (PACTUM), com auxílio de profissionais habilitados, como descrito pelos informantes Paulino e Roberto.

Nesse contexto, mostra-se isolada a versão do informante Sérgio, sócio e irmão de Júlio, ouvido por precatória (fl. 262), de que praticamente se limitou a aderir aos contratos, desassistido, apondo sua assinatura em instrumentos que já vieram prontos, inclusive quanto ao valor do imóvel hipotecado, com proposta totalmente pré-formatada e sem qualquer margem de negociação.

Não é verossímil que investimentos desse vulto sejam contratados sem alguma negociação prévia e sem o apoio de profissionais habilitados, como corretores de investimento, advogados e mesmo arquitetos/engenheiros, considerando que o investimento implicava atividade de construção/reforma. Tanto é assim que as partes tiveram o cuidado de fazê-lo sob os auspícios de uma empresa (PACTUM) e de formalizar a operação mediante escritura pública com garantia hipotecária.

Com relação à rentabilidade prometida, não está confirmada na prova a alegação de que ela resultou de imposição unilateral da requerida; as declarações dos informantes sugerem que, por um lado, Júlio tinha interesse em oferecer taxas elevadas, para atrair interesse; de acordo com os relatos, a captação teve algum toque de premência, considerando que não se conseguia finalizar a obra, necessitando-se de aportes complementares, o que pode ter levado a parte autora a prometer rentabilidade superior à que seria razoável, que pode ter resultado em desequilíbrio objetivo entre as partes a justificar a revisão, a ser apreciado abaixo.

2.3. Das cláusulas debatidas

2.3.1. Das cláusulas de remuneração e retorno do investimento

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 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. 591,¹ em se tratando de contrato de finalidade econômica inequívoca, como ocorre no mútuo feneratício,² 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.³

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.⁴

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

Já quanto à disposição que prevê percentual específico de retorno

¹ 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.

² 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 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.



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.

2.3.2. Da cláusula penal

A parte autora redarguiu de nulos os 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).

De fato, há excesso na disposição, porque, a ser aplicada, resultará que o valor do acessório (pela replicação e potencialização da incidência diária) ultrapassará o principal.

O mesmo princípio da liberdade contratual que autoriza o estabelecimento de cláusulas penais de reforço do vínculo também recomenda a interpretação adequada dessas cláusulas, para que não suprima um dos subprincípios da liberdade contratual, que consiste na liberdade de se desvincular, quando rompido o equilíbrio de forças e interesses que existia ao tempo da constituição do vínculo.

Por isso, é poder-dever do Estado-juiz intervir na relação contratual quando, vislumbrando excesso na cláusula penal, houver necessidade de abrandá-la para que sejam atendidos os princípios do equilíbrio contratual e da boa objetiva, consoante iterativa jurisprudência.⁵

Não colhe o argumento da ré de que não haveria interesse na revisão, se não está sendo exigida a cláusula. Ocorre que a persistência da disposição não exclui a possibilidade de exigência no futuro.

Assim, reduz-se a cláusula penal a 10% do valor inadimplido, como

⁵ RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO JUDICIAL. PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES. ATRASO. CLÁUSULA PENAL. INADIMPLENTO DE PEQUENA MONTA. PAGAMENTO PARCIAL. **REDUÇÃO OBRIGATÓRIA**. PACTA SUNT SERVANDA. ART. 413 DO CC/02. AVALIAÇÃO EQUITATIVA. CRITÉRIOS. PECULIARIDADES. 1. Cinge-se a controvérsia a determinar se: a) é um dever ou uma faculdade a redução da cláusula penal pelo juiz, na hipótese de pagamento parcial, conforme previsão do art. 413 do CC/02; b) é possível e com qual critério deve ocorrer a redução do valor da multa na hipótese concreta. 2. O valor estabelecido a título de multa contratual representa, em essência, a um só tempo, a medida de coerção ao adimplemento do devedor e a estimativa preliminar dos prejuízos sofridos com o inadimplemento ou com a mora. 3. No atual Código Civil, **o abrandamento do valor da cláusula penal em caso de adimplemento parcial é norma cogente e de ordem pública, consistindo em dever do juiz e direito do devedor a aplicação dos princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do equilíbrio econômico entre as prestações**, os quais convivem harmonicamente com a autonomia da vontade e o princípio pacta sunt servanda. 4. A redução da cláusula penal é, no adimplemento parcial, realizada por avaliação equitativa do juiz, a qual relaciona-se à averiguação proporcional da utilidade ou vantagem que o pagamento, ainda que imperfeito, tenha oferecido ao credor, ao grau de culpa do devedor, a sua situação econômica e ao montante adimplido, além de outros parâmetros, que não implicam, todavia, necessariamente, uma correspondência exata e matemática entre o grau de inexecução e o de abrandamento da multa. 5. Considerando, assim, que não há necessidade de correspondência exata entre a redução e o quantitativo da mora, que a avença foi firmada entre pessoas jurídicas - não tendo, por esse motivo, ficado evidenciado qualquer desequilíbrio de forças entre as contratantes -, que houve pequeno atraso no pagamento de duas prestações e que o adimplemento foi realizado de boa-fé pela recorrente, considera-se, diante das peculiaridades da hipótese concreta, equitativo e proporcional que o valor da multa penal seja reduzido para 0,5% do valor de cada parcela em atraso. 6. Recurso especial provido. (REsp 1641131/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 23/02/2017)



sugerido pela parte autora e usual no ramo negocial.

Com isso, restaura-se o equilíbrio contratual e se favorece a exequibilidade do contrato, prestando homenagem à sua função social.

Logo, impõe-se a 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.

Não há falar em afastamento da mora, porque confessado o inadimplemento, nem de invalidade da cláusula de vencimento antecipado, porquanto se cuida de disposição comum à espécie.

2.3.3. Da cláusula de garantia

Da prova oral colhida obtém-se que as partes sabiam que o imóvel dado em garantia tinha estimativa inferior à realidade.

O laudo pericial acostado confirma o alto valor do bem, muito superior à estimativa constante da escritura.

A impugnação feita ao laudo não supre a brutal disparidade, porque, mesmo que se destacasse o imóvel do fundo de comércio, tudo indica que, como asseverado pelos informantes ouvidos, o imóvel tinha valor superior ao estimado na escritura.

É mister, portanto, que seja retificada a estimativa, para que observe o valor real do bem no mercado, sob pena de prejuízo ao devedor em caso de excussão da hipoteca.

3. Da litigância de má-fé

De acordo com o acima exposto, as teses veiculadas pela autora, embora não tenham sido integralmente acolhidas, não podem ser consideradas temerárias nem maliciosas.

Não se caracterizou, portanto, a litigância de má-fé.

DISPOSITIVO

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 NCP, 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.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Havendo interposição de apelação no prazo recursal, intime-se o apelado, para, querendo, oferecer contrarrazões; após, nada mais ensejando intervenção do juízo de primeiro grau, remeta-se ao TJRS; não havendo interposição de recurso, certifique-se o trânsito em julgado e, uma vez recolhidas eventuais custas, arquive-se com baixa.

Retifique-se a autuação, para que constem ambas as partes autoras (**JRC Hotéis e Turismo Ltda.** e **JULIO FERREIRA CHAULET**).

Porto Alegre, 20 de dezembro de 2019.

Roberto José Ludwig
Juiz de Direito