



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 88.420 - RJ (2011/0281021-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : FÁBIO SERRANO PORTO D'AVE E OUTRO
ADVOGADOS : CLÁUDIO COSTA E CASTRO - RJ140826
JOSÉ NOLASCO E OUTRO(S) - RJ153553
AGRAVADO : CHL INCORPORADORA E LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA REQUERIDA E JULGOU PREJUDICADO O RECURSO DOS AUTORES.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. Conforme o precedente firmado pela Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do EREsp nº 670.117/PB, "*não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos*" (EREsp nº 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, DJe 26/11/2012).

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de junho de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 88.420 - RJ (2011/0281021-1)

AGRAVANTE : FÁBIO SERRANO PORTO D'AVE E OUTRO
ADVOGADOS : CLÁUDIO COSTA E CASTRO - RJ140826
 JOSÉ NOLASCO E OUTRO(S) - RJ153553
AGRAVADO : CHL INCORPORADORA E LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
 GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por FÁBIO SERRANO PORTO D'AVE E OUTRO em face da decisão acostada às fls. 1086-1089 e-STJ, da lavra deste relator, que ***deu provimento ao agravo (art. 544 do CPC/1973) interposto pela parte adversa para, de plano, dar provimento ao recurso especial e reformar o acórdão estadual recorrido, julgando improcedente o pedido formulado pelos autores, ora agravantes.***

O apelo extremo da ora agravada (art. 105, III, "a" e "c", da CF/88) fora deduzido em desafio ao acórdão de fls. 648-652 e-STJ, proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL — JUROS REMUNERATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES – IMPOSSIBILIDADE.

A cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves é abusiva, se não há adiantamento de capital ao consumidor e este já paga as parcelas do imóvel, que sequer recebeu. Incidência das regras de proteção ao consumidor, que prevalecem e impõem a anulação da respectiva cláusula, ante a desvantagem exagerada do promitente comprador. Má-fé não comprovada. TAC com vigência posterior à celebração do contrato. Conhecimento e desprovimento dos recursos.

Opostos embargos de declaração (fls. 656-660 e 662-667 e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 669-674 e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 676-700 e-STJ), alegou a então recorrente que o acórdão estadual violou os seguintes dispositivos de lei federal: **(i)** art. 535 do CPC/1973; **(ii)** art. 6º da LINDB; **(iii)** art. 1º da Lei 4.864/65 e art. 5º da Lei 9514/97. Aduziu, ainda, haver dissídio jurisprudencial em seu favor.

Sustentou, em resumo, nulidade do acórdão por negativa de prestação jurisdicional. Apontou que seria aplicável ao caso termo de ajustamento de conduta firmado com o *parquet* estadual. Defendeu, ainda, a validade da cobrança de juros



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

remuneratórios durante a fase de construção do imóvel .

Os ora agravantes não apresentaram contrarrazões (fls. 1015 e-STJ), mas interpuseram o próprio recurso especial, também fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, apontando violação aos seguintes dispositivos de lei federal: **(i)** art. 535 do CPC/1973; **(ii)** art. 42, p.u., da Lei 8.078/90. Aduziram, ainda, haver dissídio jurisprudencial em seu favor.

Sustentaram, em resumo, nulidade do acórdão por negativa de prestação jurisdicional. Defenderam, ainda, a reforma do aresto para que a recorrida seja condenada à repetição em dobro dos valores cobrados indevidamente.

Contrarrazões da ora agravada a fls. 938-948 e-STJ.

Ambos os apelos extremos foram inadmitidos na origem (fls. 950-956 e-STJ). Contra a decisão do juízo prévio de admissibilidade, foram interpostos agravos (art. 544 do CPC/1973).

Em julgamento monocrático, foi dado provimento ao agravo em recurso especial da requerida para, de plano, dar-se provimento ao recurso especial e reformar o acórdão estadual para reputar válida a cláusula contratual que permite a cobrança de juros remuneratórios durante a fase de obras, conforme a jurisprudência da Segunda Seção desta Corte superior, julgando, assim, improcedente o pedido autoral com consequente condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Também por decisão singular, este relator julgou prejudicado o agravo (art. 544 do CPC/1973) manejado pelos ora insurgentes, pois versava sobre pedido de repetição em dobro dos valores pagos a título de juros remuneratórios.

Inconformados, interpuseram o presente agravo interno (fls. 1095-1091 e-STJ) no qual tecem considerações a respeito da divergência havida no julgamento do Eresp 670.117-PB, precedente que embasou a decisão monocrática, além de tecer considerações sobre o contexto econômico e político do referido julgado. Argumentou a respeito da política de proteção ao consumidor. Pontuou haver distinção entre a questão decidida no precedente e aquela do caso em tela, o que afastaria a aplicação da jurisprudência. Requereu a reforma do *decisum* ou a apresentação do feito em mesa.

Sem impugnação fls. 1107 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 88.420 - RJ (2011/0281021-1)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA REQUERIDA E JULGOU PREJUDICADO O RECURSO DOS AUTORES.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. Conforme o precedente firmado pela Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do EREsp nº 670.117/PB, "*não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos*" (EResp nº 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, DJe 26/11/2012).

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelos recorrentes são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. Insurgem-se os recorrentes contra a aplicação ao presente caso do precedente firmado no Eresp 670.117/PB, cuja ementa transcreve-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE.

1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. Afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros compensatórios.

2. Por isso, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos.

3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença.

4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n.

1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n.

1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA.

5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato.

(**REsp 670.117/PB**, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, **SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012)

Essencialmente, o *decisum* agravado deu provimento ao apelo extremo manejado pela requerida pelos seguintes fundamentos:

O acórdão recorrido delimitou e decidiu a controvérsia nos seguintes termos:

A questão versa sobre a **legalidade da cobrança de juros remuneratórios durante a construção de imóvel, objetivando os autores a declaração de nulidade da cláusula 4.1.2 do contrato de promessa de compra e venda celebrado com a ré e a devolução em dobro dos valores pagos a tal título, antes da entrega das chaves**

[...]

Não obstante alegue a primeira apelante que o contrato seja regido pelas Leis 4.864/65 e Lei 9.514/97, que autorizam a incidência de juros durante a construção, o entendimento que vem se consolidando aponta para a abusividade desta cobrança até a entrega das chaves, isto porque o promitente comprador já vem procedendo ao pagamento das parcelas do imóvel, que sequer recebeu, e nenhum capital foi adiantado ao mesmo de forma a justificá-la.

Tem-se, então, que legislação referida se aplica apenas quando há repasse de financiamento tomado, no curso da construção, com instituição financeira, o que não é o caso.

O que se constata, portanto, é que as regras de proteção ao consumidor, por serem garantidoras de um direito constitucionalmente previsto, prevalecem, de forma a permitir a anulação da cláusula diante da desvantagem imposta ao mesmo em contratos desta espécie (art. 51, IV e § 1º, do CDC)

Assim, também não se pode ter como inaplicável a Portaria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

03/2001, da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça, na medida em que divulga a orientação a partir das decisões judiciais e administrativas acerca dos direitos e deveres dos fornecedores e consumidores, a fim de buscar o equilíbrio e manter a boa-fé nas relações de consumo

[...]

Logo, correta a sentença quando declara a nulidade da cláusula que autoriza a cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves e determina a devolução do que foi pago em excesso pelos promitentes compradores. Esta se faz na forma simples, porquanto não demonstrada a má-fé da incorporadora.

Neste ponto, vale destacar que a obrigação de não estipular os juros remuneratórios durante a construção só passou a ser exigível a partir de janeiro de 2006, quando o Termo de Ajustamento de Conduta assinado pela mesma começou a produzir efeito. Não alcançou, portanto, o contrato celebrado com os autores, não havendo como se impor o cumprimento de tal obrigação e concluir, de forma absoluta, pela sua má-fé.

Depreende-se da leitura do acórdão que o Tribunal estadual considerou abusiva a cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves, mas rejeitou a alegação de má-fé, a ensejar a devolução dos valores pagos em dobro.

[...]

Percebe-se pelo acórdão recorrido que as partes firmaram compromisso de compra e venda no qual o pagamento seria feito de forma parcelada. Entende-se, ainda, que foram cobrados juros sobre essas parcelas, mesmo sobre aquelas devidas antes da entrega das chaves. A Corte estadual deliberou pelo não cabimento dos juros compensatórios anteriores à entrega das chaves.

[...]

Merece reforma, portanto, o aresto impugnado que contrariou a jurisprudência formada no âmbito da Segunda Seção desta Corte Superior, para que se reconheça a legalidade da cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.

Extraí-se do trecho acima transcrito que a alegada distinção ("distinguish") entre as matérias do precedente e do caso em tela, qual seja, a existência de um Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público Estadual não atinge a presente demanda, pois, conforme registrado pelo aresto impugnado, não atingiu o contrato discutido.

Ademais, a fundamentação do acórdão não permite identificar abusividade particular na cláusula examinada. As razões exaradas pela Corte de origem indicam que aquele Tribunal entendeu que a cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves seria um abuso per se, entendimento esse contrário à jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mais, quanto à aplicabilidade do precedente, o fato de a deliberação ter sido alcançada por maioria de votos e não por unanimidade não é suficiente para derruir a força do acórdão proferido pela Segunda Seção desta Corte Superior, à qual foi conferida a competência para decidir feitos relativos a obrigações e direito privado em geral (art. 9º, §2º, inc. II e XIV do RISTJ), de modo a cumprir a missão constitucional atribuída a este Tribunal Superior, qual seja, a uniformização da interpretação da legislação federal.

Deve ser mantida, portanto, a decisão agravada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0281021-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 88.420 / RJ**

Números Origem: 20080010664081 201113709518 673493720088190001

PAUTA: 27/06/2017

JULGADO: 27/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FÁBIO SERRANO PORTO D'AVE E OUTRO
ADVOGADOS : CLÁUDIO COSTA E CASTRO - RJ140826
 JOSÉ NOLASCO E OUTRO(S) - RJ153553
AGRAVANTE : CHL INCORPORADORA E LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
 GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505
AGRAVADO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FÁBIO SERRANO PORTO D'AVE E OUTRO
ADVOGADOS : CLÁUDIO COSTA E CASTRO - RJ140826
 JOSÉ NOLASCO E OUTRO(S) - RJ153553
AGRAVADO : CHL INCORPORADORA E LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
 GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.