



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 887.173 - SP (2016/0069355-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ANA CAROLINA AGUIAR REBOUCAS PRATES
AGRAVANTE : ADRIANO SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALEXANDRE BARSÍ PAPPAS - SP297040
AGRAVADO : M. M. C. C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : FELIPE PAGNI DINIZ E OUTRO(S) - SP214513

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

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."* (EREsp 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). **1.1.** No caso dos autos impôs-se a reforma do acórdão recorrido, que decidiu de modo contrário à orientação deste Tribunal Superior.

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 Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 15 de março de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 887.173 - SP (2016/0069355-9)

AGRAVANTE : ANA CAROLINA AGUIAR REBOUCAS PRATES
AGRAVANTE : ADRIANO SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALEXANDRE BARSÍ PAPPAS - SP297040
AGRAVADO : M. M. C. C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : FELIPE PAGNI DINIZ E OUTRO(S) - SP214513

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por ADRIANO SANTOS DE SOUSA e ANA CAROLINA AGUIAR REBOUCAS PRATES em face da decisão acostada às fls. 592-595 e-STJ, da lavra deste relator, que ***deu provimento ao recurso especial da parte adversa para julgar improcedente o pedido formulado pelos ora agravantes em petição inicial.***

O apelo extremo, fundado na alíneas "a" do permissivo constitucional, fora deduzido em desafio ao acórdão de fls. 255-261 e-STJ, proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Pretensão de repetição de indébito em dobro e indenização por dano moral - Cobrança de juros remuneratórios de 12% ao ano desde o habite-se - Inadmissibilidade - Habite-se não é prova de entrega do imóvel - Demandada que postergou a entrega do apartamento para depois da instalação do condomínio, fato que afasta o alegado inadimplemento dos compradores pelo atraso na realização do financiamento bancário - Parcela única de R\$ 345.000,00 paga quatro meses após a data originariamente aprazada - Incidência de correção monetária, que não constitui acréscimo ou penalidade, visando manter o equilíbrio contratual, com exclusão dos juros - Devolução em dobro dos valores cobrados a maior, nos termos do art. 42 do CDC - Descabimento - Ausência de prova da má-fé na cobrança - Hipótese de devolução singela - Dano moral - Não ocorrência - Mero dissabor que não enseja abalo emocional indenizável - Cobrança fundada em cláusula contratual - Questão sobre o prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel, suscitada em contrarrazões - Inadmissibilidade - Recurso adesivo dos autores desprovido e apelo da ré parcialmente provido a fim de condenar os requerentes no pagamento da correção monetária pelo IGP-M contratado a incidir sobre a parcela única do preço (R\$ 345.000,00), a partir da data programada para o pagamento (30/11/2009) até sua efetiva realização, compensando-se com a quantia a ser devolvida pela ré referente aos juros remuneratórios.

Opostos embargos de declaração (fls. 264-273 e 275-282 e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 287-291 e-STJ)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nas razões de recurso especial (fls. 294-306 e-STJ), alegou a então insurgente que o acórdão recorrido violou os seguintes dispositivos de lei federal: **(i)** art. 5º, inc. XXXVI da CF/88; **(ii)** art. 421 e 422 do Código Civil. Sustentou, em resumo, a legalidade da incidência de juros e correção monetária sobre as parcelas do pagamento.

Contrarrazões a fls. 488-497 e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade, a corte de origem negou seguimento ao apelo nobre. Essa decisão foi impugnada por meio do agravo (art. 544 do CPC/73) cuja minuta está acostada a fls. 531-552 e-STJ. Contraminuta a fls. 575-576 e-STJ.

Em julgamento monocrático, foi dado provimento ao agravo em recurso especial para, de plano, dar provimento ao apelo extremo e julgar improcedente o pedido formulado na inicial, uma vez que o acórdão recorrido destoou da jurisprudência firmada no âmbito desta Corte superior.

Inconformados, os então recorridos interpuseram o presente agravo interno (fls. 601-611 e-STJ) alegando ser ilegal a cobrança dos juros compensatórios antes da entrega das chaves. Afirmaram que a construtora agravada deu causa a atraso na entrega das chaves, de modo a obter benefício com a demora. Defenderam que o contrato permite a cobrança de juros somente depois da expedição do habite-se, quando deveria ter ocorrido a entrega das chaves, o que não aconteceu, em virtude de mudanças unilaterais no contrato. Requereram a reforma do *decisum* ou a apresentação do feito em mesa. Formularam pedido de concessão do benefício da gratuidade da justiça.

Impugnação às fls. 614-625 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 887.173 - SP (2016/0069355-9)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

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."* (EREsp 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). **1.1.** No caso dos autos impôs-se a reforma do acórdão recorrido, que decidiu de modo contrário à orientação deste Tribunal Superior.

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. A jurisprudência desta Corte superior firmou-se no sentido de considerar legal a cobrança de juros compensatórios no período anterior à entrega das chaves. Entendeu este Tribunal superior que, via de regra, o pagamento na fase de construção deveria ser à vista. Contudo, sendo acordado o pagamento a prazo, afigura-se legítima a cobrança de juros compensatórios.

Nesse sentido, veja-se o precedente da Segunda Seção:

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*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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.

(EResp 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)

Consoante o voto condutor do referido precedente, o pagamento da compra e venda de imóvel é, a rigor, feito à vista, de modo que é compatível com a adoção de parcelamento a inserção de juros remuneratórios no pagamento. Ademais, a especificação, em cláusula própria, da cobrança de juros remuneratórios dá maior transparência aos pactos desse gênero, o que facilita a defesa do direito dos consumidores.

Destacam-se excertos do voto condutor:

O pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser feito à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer certo prazo ao adquirente para o pagamento, mediante parcelamento do preço, que pode se estender, como é o caso concreto objeto deste recurso, a prazos que vão além do tempo previsto para o término da obra. É, sem dúvida, um favorecimento financeiro que se oferece ao comprador. Em tal hipótese, em decorrência dessa convergência de interesses, o incorporador estará antecipando os recursos que são de responsabilidade do adquirente, destinados a assegurar o regular andamento do empreendimento. Afigura-se, nessa situação, legítima a cobrança de juros compensatórios.

[...]

Ademais, sobre os custos totais de uma incorporação imobiliária incidem custos financeiros de diversas naturezas, sendo os decorrentes do parcelamento do preço



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apenas um deles.

Ninguém duvida que esses juros compensatórios, relativos ao período anterior à entrega das chaves, se não puderem ser convencionados no contrato, serão incluídos no preço final da obra e suportados pelo adquirente, sendo dosados, porém, de acordo com a boa ou má intenção do incorporador.

Em tais condições, concluo que a melhor forma de se preservar o direito à informação do consumidor, conforme exige o art. 6º, III, do CDC, é permitir a previsão, expressamente convencionada no instrumento contratual, da cobrança dos juros compensatórios sobre todo o valor parcelado do preço de aquisição do bem.

Com efeito, se os juros compensatórios estiverem previstos no compromisso de compra e venda, o incorporador estará assumindo que não os incluiu no custo final da obra. Isso traz maior transparência ao contrato, abrindo inclusive a possibilidade de o Judiciário corrigir eventuais abusos

Citam-se, ainda, os seguintes precedentes: AgInt no AREsp 715.769/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/03/2017, DJe 18/04/2017; AgInt no AREsp 144.732/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 21/09/2016; AgInt no REsp 1613390/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 03/04/2017; AgRg no REsp 1504443/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 29/05/2015.

1.1. Depreende-se da leitura do acórdão recorrido que a Corte estadual manteve, em parte, sentença na qual fora julgado procedente o pedido inicial dos autores para condenar a ora agravada a restituir os valores cobrados a título de juros compensatórios na fase de construção do imóvel.

Essencialmente, o Tribunal de origem verificou que a avença firmada pelas partes previu o parcelamento do preço e a entrega da unidade habitacional até o mês de maio de 2010, sendo que a unidade foi entregue em abril daquele ano. A Corte *a quo* considerou, no entanto, descabida a cobrança, pois os custos da obra devem estar inseridos no preço e o fato de a construtora utilizar o capital dos promitentes compradores para execução da obra, além de não ser possível imputar aos compradores o atraso para a concessão do habite-se.

Cita-se o excerto correspondente (fls. 257-259 e-STJ, sem grifos no original):

Por meio desta demanda os autores **postulam a restituição em dobro dos valores pagos a título de juros remuneratórios de 12% ao ano, cobrados antes da entrega do apartamento, e indenização por danos morais.**

Depreende-se dos autos que, em 29/07/2009, as partes celebraram o instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autônoma e outras avenças, envolvendo o apartamento nº 23, do Edifício Setai, situado na Rua Henriqueta Sertório, 287, Tatuapé, São Paulo-SP (fls. 27/49).

Ajustaram o preço de R\$ 416.093,50, com a seguinte forma de pagamento: sinal de R\$ 10.000,00, à vista; 8.000,00 a ser pago em 4 parcelas mensais de R\$ 2.000,00 a partir de 10/08/2009; R\$ 52.093,50 a vencer em 10/1/2009; R\$ 345.000,00, em parcela única, com vencimento para 30/11/2009; e R\$ 1.000,00 em 10/08/2012.

Foi fixado o **término da obra para novembro de 2009 (fls. 28)**, ressaltando uma **tolerância de 180 dias para a entrega do bem (cláusula 5ª, descrita às fls. 42).**

Conclui-se que as partes pactuaram a possibilidade da entrega da unidade habitacional se dar até o final do mês de maio de 2010.

[...]

Assim, o habite-se foi expedido em 23/12/2009, os autores disso foram cientificados em 05/01/2010, realizaram o financiamento bancário em 31/03/2010 e obtiveram as chaves do apartamento em 15/04/2010.

Vê-se, pois, que foi a promitente vendedora que postergou a entrega do apartamento para depois da instalação do condomínio. Não se pode dizer que os autores demoraram a obter o financiamento bancário, posto que o celebraram dentro do prazo para a entrega das chaves.

Narram os autores que foram cobrados juros remuneratórios de 12% ao ano a partir da data da expedição do habite-se (23/12/2009), totalizando a incontroversa quantia de R\$ 13.929,40, sem, no entanto, estarem na posse do imóvel.

[...]

Geralmente a construtora se utiliza de capital de terceiros: das instituições financeiras e dos promitentes compradores. **Já estes não fazem uso de capital da vendedora**, tampouco utilizam-se do imóvel antes da entrega das chaves.

Lembrando também que todos os custos da obra estão embutidos no preço, inclusive os juros do empréstimo tomado pela construtora das instituições financeiras.

Destarte, **descabida a incidência de juros sobre a parcela do saldo em aberto, dado que a demandada não havia ainda entregado o apartamento em condições de habitabilidade até a data da assinatura do termo de entrega das chaves.**

A Corte estadual deliberou pelo não cabimento dos juros remuneratórios, também chamados compensatórios, durante a fase anterior à entrega das chaves, ponto contra o qual se insurgiu a agravada. Uma vez que a jurisprudência deste Tribunal firmou-se no sentido contrário à interpretação normativa adotada pela Corte de origem, impôs-se a reforma o aresto impugnado, para que fosse reconhecida a legalidade da cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0069355-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 887.173 / SP**

Números Origem: 01600397920118260100 1600397920118260100

PAUTA: 15/03/2018

JULGADO: 15/03/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : M. M. C. C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : FELIPE PAGNI DINIZ E OUTRO(S) - SP214513
AGRAVANTE : ANA CAROLINA AGUIAR REBOUCAS PRATES
AGRAVANTE : ADRIANO SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALEXANDRE BARSÍ PAPPAS - SP297040
AGRAVADO : OS MESMOS

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA CAROLINA AGUIAR REBOUCAS PRATES
AGRAVANTE : ADRIANO SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALEXANDRE BARSÍ PAPPAS - SP297040
AGRAVADO : M. M. C. C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : FELIPE PAGNI DINIZ E OUTRO(S) - SP214513

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 Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.