



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.225.437 - RJ (2010/0224952-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : **DAVIDSON ROBERTO DE FARIA MEIRA JÚNIOR**
ADVOGADOS : **MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA**
 MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : **CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS**
ADVOGADO : **LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. JUROS COMPENSATÓRIOS. COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

- Nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves.

- Agravo no recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de dezembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.225.437 - RJ (2010/0224952-0)

AGRAVANTE : DAVIDSON ROBERTO DE FARIA MEIRA JÚNIOR
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA
MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)
Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto por DAVIDSON ROBERTO DE FARIA MEIRA JÚNIOR contra decisão assim ementada (e-STJ fl. 1301):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. JUROS COMPENSATÓRIOS. COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

- Nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves.

- Recurso especial provido.

Em suas razões recursais, o agravante sustenta que, nos moldes do acórdão recorrido, os juros compensatórios têm caráter remuneratório do empréstimo de dinheiro, sendo certo que não há restrição à incidência nos contratos de compra e venda imobiliário. No entanto, no caso vertente, não se pode entender que a apelada, ao celebrar o contrato de promessa de compra e venda de imóvel com os apelantes pelo preço global, ainda que através de pagamento parcelado, estivesse implicitamente, concedendo financiamento a estes, se não há prova nos autos neste sentido. Desse modo, embora as recorrentes pretendam fazer crer que, na hipótese dos autos, há concessão de financiamento ao agravante que justifique as cobranças indevidamente realizadas, não há provas nos autos nesse sentido.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.225.437 - RJ (2010/0224952-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : DAVIDSON ROBERTO DE FARIA MEIRA JÚNIOR
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA
MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)
Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

A decisão agravada foi assim fundamentada (e-STJ fl. 1302):

- Da cobrança de juros durante o período de construção do imóvel

O TJ/RJ, ao decidir pela impossibilidade de cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel em construção, contrariou o recente entendimento esposado pelo STJ no sentido de que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves (EResp 670.117/PB, 2ª Seção, Relator para acórdão Min. Antonio Carlos Ferreira, DJe de 26.11.2012).

Ressalvo, entretanto, meu posicionamento pessoal no sentido de que, no período anterior à entrega das chaves, descabe a cobrança de juros compensatórios.

Forte nessas razões, DOU PROVIMENTO ao recurso especial, para restabelecer a sentença de improcedência do pedido. Fica invertida a sucumbência.

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que o agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

De fato, esta Corte tem entendimento assente no sentido de que "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 670117 / PB, 2ª Seção, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJ de 26/11/2012).

Pelo exposto, não merece reforma a decisão agravada.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo no recurso especial.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0224952-0

AgRg no
REsp 1.225.437 / RJ

Números Origem: 1038134 20050010273424 20060010681840 200800133948
200900500158 201013515870 6268798200681900

EM MESA

JULGADO: 18/12/2012

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)
RECORRIDO : DAVIDSON ROBERTO DE FARIA MEIRA JÚNIOR
ADVOGADOS : MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA E OUTRO(S)
MARCUS ELÁVIO HORTA CALDEIRA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DAVIDSON ROBERTO DE FARIA MEIRA JÚNIOR
 ADVOGADOS : MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA E OUTRO(S)
 MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA
 AGRAVADO : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS
 ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.