



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.184.536 - RJ (2010/0044348-2)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : BRASCAN IMOBILIÁRIA E INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADOS : FABIANA VIDEIRA LOPES
LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALEXANDRE DE MIRANDA SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ELIANA DA COSTA LOURENÇO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL – CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA - IMPOSSIBILIDADE – ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE – RECURSO IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, a Turma, 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 Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de maio de 2011(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.184.536 - RJ (2010/0044348-2)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : BRASCAN IMOBILIÁRIA E INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADOS : FABIANA VIDEIRA LOPES
LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALEXANDRE DE MIRANDA SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ELIANA DA COSTA LOURENÇO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por BRASCAN IMOBILIÁRIA E INCORPORAÇÕES S/A contra decisão desta Relatoria, assim ementada:

"RECURSO ESPECIAL – CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA - IMPOSSIBILIDADE – ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. "

Alega o ora agravante, em síntese, negativa de prestação jurisdicional. Aduz, ainda, que é admissível a cobrança de juros compensatórios em contrato de promessa de compra e venda de imóvel antes da efetiva entrega das chaves do referido bem.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.184.536 - RJ (2010/0044348-2)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL – CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA - IMPOSSIBILIDADE – ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE – RECURSO IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

A irresignação não prospera.

Com efeito.

Inicialmente, os embargos de declaração consubstanciam-se no instrumento processual destinado à eliminação, do julgado embargado, de contradição, obscuridade ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pelo Tribunal, não se prestando para promover a reapreciação do julgado (*ut* REsp 726.408/DF, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 18/12/2009; REsp 900.534/RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 14/12/2009 e REsp 1.042.946/SP, Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe 18/12/2009).

Outrossim, cumpre consignar que, mesmo para fins de prequestionamento, é imprescindível que existam os vícios elencados no art. 535 do Código de Processo Civil, pois os embargos declaratórios não são a via adequada para forçar o Tribunal a se pronunciar sobre a questão sob a ótica que o embargante entende correta.

In casu, não se verifica a alegada violação do artigo 535 do CPC, porquanto a questão referente à suposta legalidade da cobrança de juros compensatórios durante a obra foi apreciada, de forma clara e coerente, naquilo que pareceu relevante à Turma Julgadora *a quo*.

Assim, resultado diferente do pretendido pela parte não implica, necessariamente, ofensa ao artigo 535 do CPC.

Por fim, os elementos existentes nos autos dão conta de que o Tribunal *a quo* considerou abusiva a cobrança de juros compensatórios em contrato de promessa de compra e venda de imóvel antes da efetiva entrega das chaves do referido bem sob o argumento de que não há uso de capital do incorporador pelo adquirente a justificar a cobrança de tal encargo.

De fato, verifica-se que o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte. Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente: REsp 670117/PB, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, DJ de 14/09/2010, assim ementado:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA. "JUROS NO PÉ". ABUSIVIDADE.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INEXISTÊNCIA DE EMPRÉSTIMO, FINANCIAMENTO OU QUALQUER USO DE CAPITAL ALHEIO.

1. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel - "juros no pé" -, porquanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido.

2. Em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo. Vale dizer, se há aporte de capital, tal se verifica por parte do comprador para com o vendedor, de sorte a beirar situação aberrante a cobrança reversa de juros compensatórios, de quem entrega o capital por aquele que o toma de empréstimo.

3. Recurso especial improvido."

Mantém-se, portanto, a decisão ora impugnada por seus próprios fundamentos, negando-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0044348-2

AgRg no
REsp 1.184.536 / RJ

Números Origem: 200800142318 200813519510 200900185542

EM MESA

JULGADO: 24/05/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BRSCAN IMOBILIÁRIA E INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ALEXANDRE DE MIRANDA SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ELIANA DA COSTA LOURENÇO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : BRSCAN IMOBILIÁRIA E INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADOS : LUIZ ANTÔNIO CAMPOS MELLO E OUTRO(S)
FABIANA VIDEIRA LOPES
AGRAVADO : ALEXANDRE DE MIRANDA SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ELIANA DA COSTA LOURENÇO 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 e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.