



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.563 - RJ (2012/0178808-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SÉRGIO FRANCISCO SANTOS DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL
AGRAVADO : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
CAROLINA DE JESUS MULLER E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER E OUTRO(S)
RENATA DO AMARAL GONÇALVES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. COBRANÇA DE JUROS. LEGALIDADE. ENTENDIMENTO PACIFICADO NA SEGUNDA SEÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE COM INVERSÃO DOS ÔNUS PROCESSUAIS.

1. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp nº 670.117/PB, concluiu 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 670.117/PB, Rel. Min. Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Ministro. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, DJe 26/11/2012).

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 03 de setembro de 2013(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.563 - RJ (2012/0178808-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão (fls. 1.012/1.015) que deu provimento ao recurso especial para, nos termos da moderna jurisprudência desta Corte, reconhecer a validade da cláusula contratual que, em contrato de compra e venda de imóvel em construção, prevê a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.

Alegam os agravantes, em síntese, que as matérias insertas nos dispositivos apontados no recurso especial não foram objeto de discussão, de modo que, à falta de prequestionamento, o recurso não deveria sequer ser conhecido, quanto mais provido. Esclarece que as Leis nºs 4.591/65; 4.864/65 e 9.514/97 não podem ser invocadas pela parte agravada por serem construtoras e não entidades que integram o sistema financeiro nacional.

Ao final, pleitearam pela reforma da decisão agravada e a consequente restauração dos acórdão proferidos pelo tribunal local, que entendeu pela ilegalidade da cobrança dos juros durante o período de construção do imóvel.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.563 - RJ (2012/0178808-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Não assiste razão aos agravantes.

Com efeito, na origem, os ora agravantes ajuizaram ação pelo procedimento ordinário pretendendo o ressarcimento dos valores pagos a título de juros compensatórios ou remuneratórios em contrato de compra e venda de imóvel em construção.

O MM. Juiz de Direito julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, determinando que as rés se abstivessem de cobrar juros durante a fase de construção do imóvel, antes das chaves, e a restituíssem os valores pagos a esse título, atualizados com incidência de juros legais de 1% ao mês, a contar da citação até o efetivo pagamento.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou provimento ao agravo regimental intentado contra decisão do relator que confirmou a sentença monocrática. O acórdão está assim ementado no que ora interessa:

"(...) No mérito, a sentença merece manutenção. A jurisprudência reiterada no STJ é no sentido de que nos contratos de compra e venda de imóvel em construção, não cabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel, denominados "juros no pé", porque, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido" (fl. 730).

Os embargos de declaração foram rejeitados às fls. 743/747.

Daí o recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no qual os recorrentes apontaram violação dos arts. 32 da Lei nº 4.591/65; 1º da Lei nº 4.864/65; 5º, II, da Lei nº 9.514/97 e 535 do Código de Processo Civil. Arguíram a nulidade do acórdão por não haver suprido a omissão apontada. De outro turno, defenderam a legalidade da cobrança dos juros compensatórios durante o período de construção dos imóveis em contrato com pagamento parcelado e, via de consequência, afirmaram que não há falar em onerosidade ou abusividade da cláusula contratual que prevê tal incidência.

De pronto, restou afastada a nulidade do acórdão por omissão.

Quanto ao mérito, verificou-se que, na espécie, o Tribunal local, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, Relator para acórdão Ministro. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, DJe de 26/11/2012).

Consoante acentuou o relator para acórdão, Ministro Antônio Carlos Ferreira, "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".

A Segunda Seção destacou, ainda, que seria injusto pagar na compra parcelada o mesmo valor correspondente da compra à vista. Acrescentou, ademais, que, sendo esses juros compensatórios um dos custos financeiros da incorporação imobiliária suportados pelo adquirente, deve ser convencionado expressamente no contrato ou incluído no preço final da obra.

Concluiu, ainda, que para a segurança do consumidor, em observância ao direito de informação insculpido no art. 6º, II, do Código de Defesa do Consumidor, é conveniente a previsão expressa dos juros compensatórios sobre todo o valor parcelado na aquisição do bem, permitindo, dessa forma, o controle pelo Judiciário.

Além disso, o acórdão afirmou que se esses juros 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 a má intenção do incorporador. Com base nesse entendimento, deu provimento aos embargos de divergência para reconhecer a legalidade da cláusula contratual que previu a cobrança dos juros compensatórios de 1% a partir da assinatura do contrato (EResp 670.117-PB, Rel. originário Ministro. Sidnei Benetti, Rel. para acórdão Ministro Antônio Carlos Ferreira, julgado em 13/6/2012).

Daí porque, ao entendimento de que o acórdão recorrido conflitou com o entendimento pacificado neste Superior Tribunal de Justiça, deu-se provimento ao recurso especial para julgar improcedente o pedido deduzido na inicial, condenando o autor ao pagamento das custas e despesas processuais e verba honorária fixada em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os argumentos dos agravantes são insuficientes para a reforma da decisão agravada, que merece ser mantida pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0178808-0

**AgRg no
REsp 1.340.563 / RJ**

Números Origem: 1488241520088190001 20080011464178 201213509488

EM MESA

JULGADO: 03/09/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER E OUTRO(S)
RENATA DO AMARAL GONÇALVES E OUTRO(S)
CAROLINA DE JESUS MULLER E OUTRO(S)
RECORRIDO : SÉRGIO FRANCISCO SANTOS DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SÉRGIO FRANCISCO SANTOS DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL
AGRAVADO : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA E OUTROS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER E OUTRO(S)
RENATA DO AMARAL GONÇALVES E OUTRO(S)
CAROLINA DE JESUS MULLER 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 Nancy Andrichi, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.