



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.349.113 - PE (2010/0170136-7)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : INCORPORADORA LINO LTDA
ADVOGADO : JOSÉ ALHEIRO DA COSTA SOBRINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO FERNANDO PARENTE JÚNIOR E OUTRO
ADVOGADO : TATIANA PERES GIL RODRIGUES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO – CIVIL -
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - COBRANÇA DE
JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA - IMPOSSIBILIDADE –
APLICAÇÃO DO INCC APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA -
IMPOSSIBILIDADE - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O
ENTENDIMENTO DESTA CORTE - REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM
DOBRO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ERRO JUSTIFICÁVEL -
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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 09 de agosto de 2011(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.349.113 - PE (2010/0170136-7)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : INCORPORADORA LINO LTDA
ADVOGADO : JOSÉ ALHEIRO DA COSTA SOBRINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO FERNANDO PARENTE JÚNIOR E OUTRO
ADVOGADO : TATIANA PERES GIL RODRIGUES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental interposto por INCORPORADORA LINO LTDA contra decisão desta Relatoria, assim ementada:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO-OCORRÊNCIA - COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA - IMPOSSIBILIDADE – APLICAÇÃO DO INCC APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA - IMPOSSIBILIDADE - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ERRO JUSTIFICÁVEL - RECURSO IMPROVIDO."

Alega a ora agravante, em síntese, 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. Assevera, outrossim, que o INCC deve ser o índice aplicável mesmo após a conclusão da obra. Insurge-se, por fim, contra a repetição de indébito em dobro, ante a ocorrência de erro justificável.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.349.113 - PE (2010/0170136-7)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO – CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA - IMPOSSIBILIDADE – APLICAÇÃO DO INCC APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA - IMPOSSIBILIDADE - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ERRO JUSTIFICÁVEL - RECURSO IMPROVIDO.

VOTO

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

A irresignação não prospera.

Com efeito.

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.

Verifica-se que, de fato, o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte. Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente: REsp 670.117/PB, Relator Ministro 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. 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."

Quanto a aplicabilidade do INCC mesmo após a conclusão da obra,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

observa-se que o entendimento esposado pela Corte *a quo* se coaduna com a jurisprudência deste Sodalício, no sentido de que o referido índice somente é aplicável durante a obra. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes: REsp 514.371/MG, Relator Ministro Fernando Gonçalves, DJ de 09/11/2009 e REsp 249.409/BA, Relator Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ de 04/09/2000, este assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL E COMERCIAL. (...) ÍNDICE. INCC. IMPOSSIBILIDADE. FUNDAMENTO INATACADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. IPC. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. MULTA. FINALIDADE PROTETATÓRIA NÃO CONFIGURADA. SANÇÃO PROCESSUAL. DESCABIMENTO. (...)

-Impossibilidade da utilização do INCC em contratos de compra e venda de imóvel que não está em fase de construção.

-"Não se conhece do recurso especial quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles" (enunciado nº 283 da Súmula/STF).

-Adotado como substituto o índice de correção das cadernetas de poupança, possível a aplicação do IPC para a atualização do débito.

-"Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protetatório." (Súmula nº 98/STJ).

-Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido."

Por fim, no tocante a repetição de indébito em dobro, este Tribunal Superior já firmou entendimento de que a inversão do ônus da prova deve ser aplicada ao caso, cabendo ao recorrido o dever de provar a inexistência de má-fé ou a existência de erro justificável ao cobrar indevidamente os valores. Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente: REsp 817733/RJ, Rel. Min. Castro Meira, DJ de 25/05/2007, assim ementado:

"ADMINISTRATIVO. TAXA DE ESGOTO. TARIFA COBRADA INDEVIDAMENTE. INEXISTÊNCIA DE REDE COLETORA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC. PRECEDENTES. 1. A norma do parágrafo único do art. 42 do CDC tem o nítido objetivo de conferir à devolução em dobro função pedagógica e inibidora de condutas lesivas ao consumidor. 2. Constatada, por perícia, a inexistência de rede de esgotamento sanitário, a repetição em dobro dos pagamentos efetuados a título de tarifa de esgoto é medida que se impõe. 3. Nem a cobrança indevida resultou de fato alheio à esfera de controle do fornecedor nem se verifica boa-fé quando, a despeito da constatação do expert, a empresa insiste em defender a cobrança, sem prejuízo de não haver-se desincumbido do ônus de comprovar a inexistência de má-fé ou de culpa. 4. Precedentes: REsp 263.229/SP, Rel. Min. José Delgado, DJU de 09.04.01, REsp 650.791/RJ, DJU de 20.04.06, AgRg no Ag 507.312/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, DJU de 11.09.06 e Ag 777.344/RJ, Rel. Min. Denise Arruda, DJU de 16.02.07. 5. Recurso especial provido."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

In casu, não existe nos autos qualquer elemento que comprove a ocorrência de erro justificável na cobrança dos valores indevidos.

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: 2010/0170136-7

AgRg no
Ag 1.349.113 / PE

Números Origem: 1713855 171385500 171385501 171385502

EM MESA

JULGADO: 09/08/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORADORA LINO LTDA
ADVOGADO : JOSÉ ALHEIRO DA COSTA SOBRINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO FERNANDO PARENTE JÚNIOR E OUTRO
ADVOGADO : TATIANA PERES GIL RODRIGUES E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : INCORPORADORA LINO LTDA
ADVOGADO : JOSÉ ALHEIRO DA COSTA SOBRINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : PAULO FERNANDO PARENTE JÚNIOR E OUTRO
ADVOGADO : TATIANA PERES GIL RODRIGUES 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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.