



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 144.732 - RJ (2012/0028242-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SÉRGIO FRANCISCO SANTOS DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL - RJ085600
AGRAVADO : CENTURY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S) - RJ079827

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. "JUROS NO PÉ". SÚMULA 83/STJ.

1. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp 670.117/PB, decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária (Rel. para acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 13.6.2012).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 15 de setembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 144.732 - RJ (2012/0028242-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por SÉRGIO FRANCISCO SANTOS DA SILVA E OUTRO em face de decisão de fls. e-STJ 681/683, em que conheci do agravo e dei provimento ao recurso especial a fim de reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 12% ao ano a partir da assinatura do contrato.

Sustentam os agravantes que o recurso da parte contrária era protelatório e em desacordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Com isso, pretendem a reconsideração da decisão ou a submissão da matéria ao colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 692/695 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 144.732 - RJ (2012/0028242-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O acórdão combatido no recurso especial trazia a seguinte ementa (fl. e-STJ 434):

AGRAVO LEGAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA. INEXISTÊNCIA DE EMPRÉSTIMO. Configura-se ilegal a cobrança de juros durante o período de construção tendo em vista que não há, nesse lapso temporal, capital da construtora mutuado ao promitente comprador. Na verdade, existe uma antecipação de pagamento pelo comprador para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo. Verifica-se que os custos da obra estão embutidos no preço do imóvel oferecido ao público, sendo certo que a pretensão do recorrente de cobrar juros compensatórios desde a assinatura do contrato consubstanciar-se-ia em bis in idem, porquanto a mesma despesa estaria sendo contabilizada "no pé" e durante todo o contrato, gerando desvantagem exagerada para o promitente comprador. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO LEGAL

Proferi decisão singular com a fundamentação que segue:

A controvérsia cinge-se a analisar a legalidade da cláusula contratual, inserta em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em incorporação, que prevê a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.

Sobre o tema, observo que a Segunda Seção desta Corte firmou entendimento, por oportunidade do julgamento do EREsp 670.117/PB, da relatoria do Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 13.6.2012, que "1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Pode, no entanto, o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. Afigura-se, nessa 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do Código de Processo Civil), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos".

No presente caso, observo que referida cláusula foi expressamente pactuada entre as partes, pois o magistrado, na sentença, informou que o contrato previu a cobrança de juros compensatórios antes da entrega da chave de 12% ao ano.

De outro lado, contudo, verifico que o Tribunal de origem concluiu pela nulidade da referida cláusula, pela abusividade da pactuação dos juros compensatórios na presente espécie. Portanto, uma vez que a decisão de origem encontra-se em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, impõe-se a sua reforma.

Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial a fim de reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 12% ao ano a partir da assinatura do contrato. Restabeleço o ônus de sucumbência estabelecido na sentença, que havia julgado improcedente o pedido.

O agravo interno não merece prosperar. Os argumentos desenvolvidos pelos agravantes, repetidos das contrarrazões, nada acrescentam à compreensão da controvérsia, eis que considerados (e rejeitados) quando da análise singular, cujo teor subsiste incólume.

Pelo provimento do recurso especial, facilmente se percebe que o recurso da parte contrária não era protelatório. Ademais, a decisão está apoiada em acórdão da Segunda Seção desta Corte, que pacificou o tema. Os agravantes alegam contrariedade à jurisprudência do STJ, mas sequer indicam precedentes em sentido contrário.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0028242-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 144.732 / RJ**

Números Origem: 1488337420088190001 20080011464269 201113712958

PAUTA: 15/09/2016

JULGADO: 15/09/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CENTURY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S) - RJ079827
AGRAVADO : SÉRGIO FRANCISCO SANTOS DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL - RJ085600

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SÉRGIO FRANCISCO SANTOS DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL - RJ085600
AGRAVADO : CENTURY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S) - RJ079827

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.