



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.384.004 - RJ (2010/0213396-8)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : **OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)**
FLÁVIO ZVEITER
AGRAVADO : **MILTON DELGADO SOARES E OUTRO**
ADVOGADO : **NATHALIA DE ANDRADE ASSIS GONÇALVES E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AGRADO DE INSTRUMENTO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - JUROS COMPENSATÓRIOS - JUROS NO PÉ – COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO - DECISÃO AGRAVADA RECONSIDERADA - PROVIMENTO.

1.- Quanto aos juros compensatórios denominados "Juros no pé", aplica-se a jurisprudência firmada pela 2ª Seção, harmonizando o entendimento de suas Turmas, no sentido de que "*não 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, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012)."

2.- Agravo Regimental provido, reconhecida a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato.

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, por unanimidade, dar provimento ao Agravo Regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha.
Brasília, 22 de abril de 2014 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.384.004 - RJ (2010/0213396-8)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : **OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)**
FLÁVIO ZVEITER
AGRAVADO : **MILTON DELGADO SOARES E OUTRO**
ADVOGADO : **NATHALIA DE ANDRADE ASSIS GONÇALVES E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO interpõem Agravo Interno, em questão apresenta as demandas "juros no pé" contra decisão que negou provimento ao seu Agravo de Instrumento, ao entendimento de impossibilidade de análise de violação à portaria e termo de ajuste de conduta em sede de Recurso Especial, falta de prequestionamento e incidência da Súmula 83/STJ (e-STJ fls. 1.178/1.181).

2.- Pede a reforma da decisão agravada, sob a alegação de que devem ser afastados os óbices supramencionados, aduzindo que *"ao contrário do consignado no acórdão recorrido que entendeu por não ser possível a aplicação da cobrança de juros na fase de construção da unidade, essa Corte assentou o entendimento de que, "na compra e venda de imóvel parcelado diretamente com a incorporadora é possível a incidência de juros compensatórios, mesmo antes da entrega das chaves, desde que limitados a 12% ao ano,... (Resp. 662.822 - DF, Relator Eminentíssimo Ministro Aldir Passarinho, julgado em 25 de setembro de 2009)"* (e-STJ fls. 895).

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.384.004 - RJ (2010/0213396-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- Deve ser acolhida a irresignação deste Agravo Regimental contra a Decisão monocrática deste Relator, que negou provimento ao Agravo de Instrumento, interposto contra a decisão do E. 3º Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro Des. ANTONIO JOSE AZEVEDO PINTO que negou seguimento a Recurso Especial, interposto pela ora Agravante contra Acórdão unânime de que relator o Des. FERDINALDO NASCIMENTO, Acórdão esse mantido que negou provimento a Apelação da ora Agravante, contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação revisional de contrato de promessa de compra e venda interposta pelos Agravados para determinar a devolução dos juros compensatórios cobrados dos promitentes compradores no período anterior à entrega das chaves do imóvel, declarando, ainda, a nulidade da cláusula contratual que previa a incidência dos referidos juros.

O resultado a que chegou o caso no Tribunal de origem merece reforma diante dos argumentos ora expostos, reiterados, aliás, pessoalmente pelo Advogado do Agravante quando recebido, para entrega de memorial, pelo Relator do presente, no dia 25.4.2010.

4.- A decisão agravada, ao negar provimento ao Agravo de Instrumento nos pontos ora impugnados, o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 1.178/1.181):

4.- De início, no que tange à alegação de inaplicabilidade da Portaria n.º 003/2001 do Ministério da Justiça e do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público, conforme sedimentado nesta Corte, o Recurso Especial não constitui via adequada para a análise, sequer reflexa, de eventual ofensa a resoluções, portarias ou instruções normativas, por não estarem tais atos normativos compreendidos na expressão "lei federal", constante da alínea a do inciso III do artigo 105 da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Constituição Federal.

5.- No que se refere à ilegitimidade passiva e à alegada violação do artigo 267, IV, do Código de Processo Civil, verifica-se que o conteúdo normativo dos aludidos dispositivos não foi objeto de discussão no Acórdão recorrido. Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. Anote-se:

CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO DEFICIENTE. SÚMULAS N. 282 E 356-STF. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TITULARIDADE E POSSE NÃO DEMONSTRADAS, NA INTERPRETAÇÃO DO TRIBUNAL A QUO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ.

I. A falta de prequestionamento impede a apreciação do recurso especial em toda a extensão pretendida pela parte.

(...)

III. Recurso não conhecido.

(REsp 388.249/PA, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJ 05/03/2007).

6.- No tocante ao dissídio jurisprudencial relativo à incidência dos juros compensatórios, o entendimento adotado pelo colegiado de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte. A propósito:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(REsp 670.117/PB, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 23/09/2010).

Incide, portanto, à espécie, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

7.- Ante o exposto, nega-se provimento ao Agravo de Instrumento.

5.- Frise-se que, conforme o entendimento adotado na decisão agravada, a promessa de compra e venda, alçada à categoria de direito real nos termos do artigo 1.225, VII, do atual Código Civil, constitui, no caso de promessa de venda de imóveis ainda não construídos, mero adiantamento parcelado do valor integral do bem, exigível apenas no momento de entrega das chaves.

6.- Alterou-se, contudo, a orientação, antes do julgamento do presente Agravo Regimental, por acórdão da Egrégia 2ª Seção desta Corte, que estabeleceu o entendimento definitivo entre as duas Turmas da 2ª Seção, isso no Eresp 670.117/PB que concluiu pela legalidade de cláusulas de contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que prevêem a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves, razão pela qual deve ser reformada a decisão agravada.

Ressaltou o E. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA (EREsp 670117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012), prolator do voto vencedor, que :

A propósito, como destacou o Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO em seu voto paradigma antes transcrito, seria realmente injusto que, optando pela compra parcelada, o adquirente pagasse exatamente o mesmo preço da compra à vista, sem nenhum acréscimo, o que representaria uma desvantagem exagerada para aqueles que optaram pelo pagamento imediato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

De fato, como reiteradamente alertam os órgãos de defesa dos consumidores, não existe venda a prazo pelo preço de venda à vista. O que pode acontecer é o consumidor comprar à vista pagando o preço correspondente da venda a prazo.

Quanto ao argumento segundo o qual não se trata de venda, mas de simples promessa, a lei e a remansosa jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e deste Superior Tribunal de Justiça conferem, de modo eloquente, a necessária segurança jurídica ao instituto da promessa de compra e venda de imóvel. Também não me convence o argumento de que antes da entrega das chaves não haveria o uso e o gozo do imóvel por parte do adquirente.

No mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. "JUROS NO PÉ". SÚMULA 83/STJ.

1. Configura deficiência de fundamentação do recurso especial a alegação genérica de violação a artigos de lei, sem contudo demonstrar em que extensão e como se deu a suposta violação. Incidência da Súmula 284/STF.

2. 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. originário Min. Sidnei Beneti, Rel. para acórdão Min. Antonio Carlos Ferreira, julgados em 13.6.2012, pendente de publicação).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 48.968/MG, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 18/10/2012).

7.- Ante o exposto, dá-se provimento ao Agravo Regimental para reformar a decisão Agravada e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0213396-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no 1.384.004 / RJ**

Números Origem: 1169403620068190001 20060011229184 200900173949 201013706410
201013706709 3885597 388559720108190000

EM MESA

JULGADO: 28/06/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER
AGRAVADO : MILTON DELGADO SOARES E OUTRO
ADVOGADO : NATHALIA DE ANDRADE ASSIS GONÇALVES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER
AGRAVADO : MILTON DELGADO SOARES E OUTRO
ADVOGADO : NATHALIA DE ANDRADE ASSIS GONÇALVES 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:

"Adiado por indicação do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0213396-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no 1.384.004 / RJ**

Números Origem: 1169403620068190001 20060011229184 200900173949 201013706410
201013706709 3885597 388559720108190000

EM MESA

JULGADO: 22/04/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER
AGRAVADO : MILTON DELGADO SOARES E OUTRO
ADVOGADO : NATHALIA DE ANDRADE ASSIS GONÇALVES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER
AGRAVADO : MILTON DELGADO SOARES E OUTRO
ADVOGADO : NATHALIA DE ANDRADE ASSIS GONÇALVES 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 Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha.