



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 932.549 - SP (2016/0150249-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ALEXANDRE FERNANDES PFEFER
ADVOGADO : CLÁUDIO PIZZOLATO E OUTRO(S) - SP126779
AGRAVADO : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : TECNISA S/A
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
VANESSA B. MARQUES E OUTRO(S) - SP346235

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA CONSTRUTORA. INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. Conforme o precedente firmado pela Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do EREsp nº 670.117/PB, "*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 nº 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, DJe 26/11/2012).

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, **negar** provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 17 de abril de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 932.549 - SP (2016/0150249-0)

AGRAVANTE : ALEXANDRE FERNANDES PFEFER
ADVOGADO : CLÁUDIO PIZZOLATO E OUTRO(S) - SP126779
AGRAVADO : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : TECNISA S/A
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
VANESSA B. MARQUES E OUTRO(S) - SP346235

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por ALEXANDRE FERNANDES PFEFER, em face da decisão acostada às fls. 546/549, e-STJ, da lavra deste relator, que ***acolheu o agravo (art. 544 do CPC/1973) interposto pela parte adversa para, de plano, dar provimento ao recurso especial e reformar o acórdão estadual recorrido, julgando improcedente o pedido formulado pelo autor, ora agravante.***

O apelo extremo interposto pelas ora agravadas (art. 105, III, "a" e "c", da CF/88) fora deduzido em desafio ao acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 379, e-STJ):

COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO. Ilegitimidade passiva não configurada. Existência de relação material entre os litigantes. Falta de interesse de agir superveniente afastado, a necessidade de intervenção jurisdicional permanece. Atraso na entrega da obra. Ausência de abusividade no reajuste do saldo devedor, mesmo durante o período de atraso, porque se trata de mera reposição do valor da moeda. Direito, entretanto, do adquirente de ter afastada cobranças indevidas. Danos materiais configurados. Danos morais, porém, rejeitados, por não se vislumbrar ofensa aos direitos da personalidade do adquirente ou sofrimento intenso. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração (fls. 391/393, e-STJ), esses foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial (fls. 405/418, e-STJ), alegaram as insurgentes, além de dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 1º, inciso II e 21 da Lei 4.864/65, sustentando, em suma, ser legítima a cobrança de juros antes da entrega das chaves.

Contrarrazões às fls. 489/494, e-STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em juízo de admissibilidade (fls. 495/497, e-STJ), negou-se seguimento ao reclamo, sob os seguintes fundamentos: i) não restou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos legais tidos por violados; ii) em razão do óbice da Súmula 7/STJ; iii) não houve a demonstração do dissídio jurisprudencial nos moldes legais exigidos.

Daí o agravo (fls. 499/514, e-STJ), no qual as agravantes postulam a reforma da decisão em testilha, lançando argumentações no sentido de combater os impedimentos acima apontados.

Contraminuta às fls. 516/522, e-STJ.

Em julgamento monocrático (fls. 546/549, e-STJ), foi acolhido o agravo das requeridas para, de plano, dar-se provimento ao recurso especial e reformar o acórdão estadual a fim de reputar válida a cláusula contratual que permite a cobrança de juros remuneratórios durante a fase de obras, conforme a jurisprudência da Segunda Seção desta Corte Superior.

Inconformado, o autor interpõe agravo interno (fls. 553/568, e-STJ) no qual tece considerações a respeito da divergência havida no julgamento do Eresp 670.117-PB, precedente que embasou a decisão monocrática. Pontuou haver distinção entre a questão decidida no precedente e do caso em tela, o que afastaria a aplicação da jurisprudência.

Requeru a reforma do *decisum* ou a apresentação do feito em mesa.

Impugnação às fls. 572/575, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 932.549 - SP (2016/0150249-0)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA CONSTRUTORA.

INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. Conforme o precedente firmado pela Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do EREsp nº 670.117/PB, "*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 nº 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, DJe 26/11/2012).

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo recorrente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. Insurge-se o recorrente contra a aplicação ao presente caso do precedente firmado no Eresp 670.117/PB, cuja ementa transcreve-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE.

1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode 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 vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de correção de eventuais abusos.

3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença.

4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n.

1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n.

1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA.

5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado 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.

(**REsp 670.117/PB**, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, **SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012)

No caso, o acórdão recorrido delimitou e decidiu a controvérsia nos seguintes termos (fls. 381/382, e-STJ):

Todavia, não se justifica a cobrança dos juros antes da entrega das chaves. Isto porque o adquirente está pagando por um bem prometido à venda, sem receber qualquer crédito da empresa, que pudesse dar ensejo à incidência dos juros remuneratórios ou compensatórios.

Ressalte-se que os gastos da empresa antes do início da construção, incluindo eventual financiamento obtido, **não justificam tal cobrança, pois estão embutidos no preço do imóvel, tendo em vista que podem ser previamente calculados.** Este o motivo pelo qual não prospera a suposta necessidade de incidência de encargos moratórios antes da entrega do imóvel, ficando afastada apenas a incidência de juros e encargos moratórios com o determinado na r. decisão.

Depreende-se da leitura do acórdão que o Tribunal estadual considerou abusiva a cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves, sob o fundamento de que os gastos com o financiamento estão embutidos no preço do imóvel, tendo em vista que podem ser previamente calculados.

Percebe-se pelo acórdão recorrido que as partes firmaram compromisso de compra e venda no qual o pagamento seria feito de forma parcelada. Entende-se, ainda, que foram cobrados juros sobre essas parcelas, mesmo sobre aquelas devidas antes da entrega das chaves. A Corte estadual deliberou pelo não cabimento dos juros compensatórios anteriores à entrega das chaves.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Merece reforma, portanto, o aresto impugnado que contrariou a jurisprudência formada no âmbito da Segunda Seção desta Corte Superior, para que se reconheça a legalidade da cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.

2. Ademais, a alegada distinção ("distinguish") entre as matérias do precedente (decisão agravada fls. 546/549, e-STJ) e do caso em tela, qual seja, o descumprimento do prazo de entrega do imóvel pela construtora (atraso superior a 1 (um) ano) não atinge a presente demanda, pois, conforme registrado pelo aresto impugnado, esse fundamento não foi levado em consideração pelo Tribunal local.

A fundamentação do acórdão não permite identificar abusividade particular na cláusula examinada. As razões exaradas pela Corte de origem indicam que aquele Tribunal entendeu que a cobrança de juros remuneratórios antes da entrega das chaves seria um abuso de per si, entendimento esse contrário à jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

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.

(AgInt no AREsp 144.732/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 21/09/2016)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELO DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL (JUROS NO PÉ). POSSIBILIDADE RECHAÇADA NO CASO CONCRETO EM RAZÃO DA FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Inexiste violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater uma a uma as razões suscitadas pelas partes.

3. A alegação de nulidade por vício de julgamento ultra petita, formulada com amparo nos arts. 128 e 460 do CPC/73 não pode ser conhecida, porque o tema não está prequestionado. Ressalte-se que o Tribunal de origem não enfrentou a questão no julgamento da apelação nem os embargos de declaração suscitados tiveram o objetivo de provocar a discussão. Incidem, assim, as Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

4. A Segunda Segunda Seção do STJ, por ocasião do 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 nº 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, DJe 26/11/2012). No caso dos autos, porém, o Tribunal de origem afirmou que a cobrança dos chamados juros de pé se mostrava indevida, não em função da nulidade de eventual estipulação contratual nesse sentido, mas pela ausência de previsão no contrato para cobrança desse encargo. A reforma de tal entendimento, portanto, encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1613390/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 03/04/2017)

Deve ser mantida, portanto, a decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0150249-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 932.549 / SP**

Números Origem: 20140000776666 20150000148589 40002610520128260606

PAUTA: 17/04/2018

JULGADO: 17/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
VANESSA B. MARQUES E OUTRO(S) - SP346235
AGRAVADO : ALEXANDRE FERNANDES PFEFER
ADVOGADO : CLÁUDIO PIZZOLATO E OUTRO(S) - SP126779

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALEXANDRE FERNANDES PFEFER
ADVOGADO : CLÁUDIO PIZZOLATO E OUTRO(S) - SP126779
AGRAVADO : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : TECNISA S/A
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
VANESSA B. MARQUES E OUTRO(S) - SP346235

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.