



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.402.399 - RJ (2011/0040331-3)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : ÂNGELA CRISTINA SANTA ROSSA SCHETTINO E OUTRO(S)
VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY E OUTRO(S)
AGRAVADO : JEFFERSON JOEL DA SILVA PINTO
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO - AGRADO DE INSTRUMENTO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PORTARIA DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA - ATOS QUE NÃO SE ENQUADRAM NO CONCEITO DE LEI FEDERAL - JUROS COMPENSATÓRIOS - COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- 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 Constituição Federal.

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

3.- Agravo Regimental 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, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 21 de junho de 2011(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.402.399 - RJ (2011/0040331-3)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : ÂNGELA CRISTINA SANTA ROSSA SCHETTINO E
OUTRO(S)
VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY E OUTRO(S)
AGRAVADO : JEFFERSON JOEL DA SILVA PINTO
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- Cuida-se de Agravo Interno interposto contra a decisão que negou provimento ao Agravo de Instrumento (e-STJ fl. 172/175) em razão de o Acórdão recorrido estar fundado em portaria da Secretaria de Direito Econômico, não podendo o recurso especial apreciar eventual ofensa, sequer reflexa, a este ato, por estar o entendimento do Tribunal a quo, quanto ao mérito, em harmonia com o desta Corte.

2.- Aduz a agravante que o incorporador, ao contrário do entendimento firmado na decisão agravada, faz adiantamentos de valores, tais como o pagamento de terreno, aprovação do projeto, arquivamento de memorial de incorporação que são, portanto, financiados, posteriormente, ao adquirente do imóvel que não o paga à vista. Sustenta que não é a Portaria nº 3 objeto do recurso interposto, mas as normas dos arts. 5º, *caput*, I, II e III, § 2º da Lei 9.514/97, art. 406 e 591 do Código Civil e 51, IV, § 1º, III do Código de Defesa do Consumidor. Alega que quando firmado o Termo de Ajustamento de Conduta pela agravante e o Ministério Público Estadual não se questionou os contratos firmados anteriormente a ele, não podendo pois, com base nos referidos Termo e Portaria nº 3, tornar indevidos os juros prefixados, que apenas compõe o preço ajustado no ato da celebração do contrato.

3.- Requer a reconsideração da decisão ou a sua apresentação em mesa para o julgamento da Turma.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.402.399 - RJ (2011/0040331-3)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

4.- A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos:

1.- Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial fundado na alínea a do permissivo constitucional, interposto contra Acórdão proferido em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c repetição de indébito, pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (Rel. Des. CELSO FERREIRA FILHO), ementado nos seguintes termos (e-STJ fl. 52):

APELAÇÃO CÍVEL. DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. JUROS COMPENSATÓRIOS INCIDENTES DURANTE A CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. CLÁUSULA ABUSIVA. ILEGALIDADE. Cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves ao consumidor. Quando infinda a construção e sem a entrega do imóvel não há que se falar em remuneração do capital. Onerosidade excessiva para o consumidor. Os juros representam a remuneração do capital. Para sua incidência em caráter de retribuição é necessária a contrapartida do incorporador, sob pena de enriquecimento sem causa. Injustificáveis os juros compensatórios, porquanto nada foi mutuado, não constituindo, assim, renda pela utilização de dinheiro da construtora que tivesse sido emprestado ao adquirente. Tampouco moratórios, pois inexistente atraso culposo no pagamento. Descabimento da devolução em dobro de indébito. No direito de restituição em dobro devem estar ínsitos o dolo, o ardis e outras condutas injustificáveis enganosas. Na hipótese dos autos a cláusula, embora reconhecida como nula, não resultou absolutamente de má-fé. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO.

2.- Alega o recorrente violação dos arts. 406 e 591 do Código Civil e 5º, II, III e § 2º da Lei 9.514/97 e 51 do Código de Defesa do Consumidor, ao argumento de ser legal a cobrança de juros



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compensatórios das parcelas devidas durante a construção do imóvel, não sendo abusiva a cláusula contratual que prevê tal hipótese, por caracterizar-se como mera composição do preço. Salienta que o contrato em questão foi firmado pelas partes em data anterior (14/12/2001) ao Termo de Ajustamento de Conduta – TAC (01/2006) não devendo, pois, servir de fundamento do Acórdão recorrido, já que fora estabelecido em conformidade com a legislação vigente à época.

É o relatório.

3.- O recurso não merece prosperar.

4.- De início, no que tange à alegação de inaplicabilidade do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público, em razão de ser posterior à assinatura do contrato, há que se destacar que o Acórdão recorrido fundou seu entendimento na Portaria da Secretaria de Direito Econômico (Portaria nº 3, de 15.03.2001), que "elencou, dentre as cláusulas consideradas abusivas, aquelas que estabeleçam, no contrato de compra e venda de imóveis, a incidência de juros antes da entrega das chaves", já em vigência quando da assinatura do contrato. Refere-se o Acórdão ao Termo de Ajustamento de Conduta como mais um reforço ao seu fundamento.

Assim, 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 Constituição Federal.

Ademais, o fato de ter sido firmado Termo de Ajustamento de Conduta entre o Ministério Público Estadual e a Agravante já demonstra a concordância da empresa no tocante à abusividade da cláusula impugnada.

5.- No tocante à alegada legalidade da cobrança de juros compensatórios das parcelas devidas durante a construção do imóvel, tem-se que o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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

*Incid*e, portanto, à espécie, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

6.- Frise-se, ainda, que 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.

Durante a construção, o promitente comprador não usufrui do imóvel ou capital da construtora, sendo indevida incidência de juros, sejam compensatórios, cujo objeto é a remuneração de capital emprestado, sejam moratórios, porquanto não há que se falar em inadimplemento contratual a ser indenizado pelo adquirente.

7.- Ante o exposto, com apoio no art. 34, VII, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nega-se provimento ao Agravo de Instrumento.

Intimem-se.

5.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

É o voto.

Ministro SIDNEI BENETI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0040331-3

AgRg no
Ag 1.402.399 / RJ

Números Origem: 20070010192351 200900160018 201013707406 472992220108190000 600182009

EM MESA

JULGADO: 21/06/2011

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 : GAFISA S/A
ADVOGADOS : ÂNGELA CRISTINA SANTA ROSSA SCHETTINO E OUTRO(S)
VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY E OUTRO(S)
AGRAVADO : JEFFERSON JOEL DA SILVA PINTO
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : ÂNGELA CRISTINA SANTA ROSSA SCHETTINO E OUTRO(S)
VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY E OUTRO(S)
AGRAVADO : JEFFERSON JOEL DA SILVA PINTO
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA 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 Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e Massami Uyeda (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.