



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.443 - RJ (2014/0332071-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JORGE DA SILVA CAMPOS
AGRAVANTE : MARIA DO CARMO ZACARIAS CAMPOS
ADVOGADO : PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL E OUTRO(S)
AGRAVADO : CENTURY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : CYRELA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : EXPAND DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA
ADVOGADOS : EDMO RODRIGUES ARAUJO
FLÁVIO DIZ ZVEITER
MARIANA ABBÊS EMERY E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS NO PERÍODO ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. ERESP N. 670.117/PB. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Descabe falar em ausência de prequestionamento quando a matéria abordada no recurso especial provido corresponder ao cerne da controvérsia havida no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em cumprimento à exigência do prévio pronunciamento judicial.

2. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp n. 670.117/PB, pacificou a questão concluindo 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" (Relator o Min. Sidnei Beneti, Relator p/ Acórdão Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe 26/11/2012).

3. Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de maio de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.443 - RJ (2014/0332071-8)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Jorge da Silva Campos e Maria do Carmo Zacarias Campos contra decisão, da minha relatoria, que deu provimento ao recurso especial das empresas, assim resumida (e-STJ, fl. 982):

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS NO PERÍODO ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. ERESP N. 670.117/PB. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Em suas razões, os agravantes sustentam, preliminarmente, a ausência de prequestionamento da matéria objeto do recurso especial das empresas, ora agravadas, uma vez que "não são e nunca foram **instituições financeiras** para serem autorizadas a cobrarem juros" (e-STJ, fl. 990).

Defendem a manutenção do entendimento do Tribunal de origem, inclusive, amparado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de reconhecer a ilegalidade da cobrança de juros durante o período de construção do imóvel, dado que não há capital da construtora mutuado ao promitente comprador, mas deste apenas.

Intimadas, as agravadas ofertaram impugnação (e-STJ, fls. 995-998).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.443 - RJ (2014/0332071-8)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

A irresignação não merece acolhimento.

De início, descabe falar em ausência de prequestionamento quando a matéria abordada no recurso especial provido corresponder ao cerne da controvérsia havida no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em cumprimento à exigência do prévio pronunciamento judicial, como na espécie.

Quanto ao mais, trata-se de ação na qual as agravantes ajuizaram ação ordinária de nulidade de cláusula contratual que estipula a cobrança de juros em período anterior à entrega das chaves do imóvel, cujo pedido foi julgado procedente na instância ordinária.

Não obstante o Tribunal de origem tenha acolhido o pleito autoral com base na jurisprudência desta Corte assentada no julgamento do REsp n. 670.117/PB (Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma) e do AgRg no Ag n. 1.402.399/RJ (Rel. Min. Sidnei Benetti, Terceira Turma), houve mudança de orientação.

A Segunda Seção, como já acentuado na decisão agravada, no julgamento do EREsp n. 670.117/PB, pacificou a questão concluindo 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" (Relator o Min. Sidnei Benetti, Relator p/ Acórdão Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe 26/11/2012).

Nesse mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. PERÍODO DA CONSTRUÇÃO. LEGALIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não se constata a alegada violação ao art. 535 do CPC, quando o eg. Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, 2. "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." (EResp 670.117/PB, Relator para acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/6/2012, DJe de 26/11/2012).

3. Recurso especial parcialmente provido. (REsp n. 1.283.980/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 6/3/2015)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0332071-8

AgRg no
REsp 1.504.443 / RJ

Números Origem: 01013138920068190001 20060011073159 201425167327

EM MESA

JULGADO: 19/05/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CENTURY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: CYRELA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: EXPAND DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	: CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA
ADVOGADOS	: FLÁVIO DIZ ZVEITER MARIANA ABBÊS EMERY E OUTRO(S) EDMO RODRIGUES ARAUJO
RECORRIDO	: JORGE DA SILVA CAMPOS
RECORRIDO	: MARIA DO CARMO ZACARIAS CAMPOS
ADVOGADO	: PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: JORGE DA SILVA CAMPOS
AGRAVANTE	: MARIA DO CARMO ZACARIAS CAMPOS
ADVOGADO	: PAULA KIM RAFAELLE CORRÊA VIDAL E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CENTURY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO	: CYRELA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO	: OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO	: EXPAND DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO	: CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA
ADVOGADOS	: FLÁVIO DIZ ZVEITER MARIANA ABBÊS EMERY E OUTRO(S) EDMO RODRIGUES ARAUJO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.