



Contratos extorsivos podem ser anulados

A cobrança de juros sobre juros e a correção monetária mensal causam a nulidade de contratos imobiliários. Caso haja a cobrança, a parte lesada deve pleitear na Justiça a anulação do negócio. Ou seja, prestações já pagas devem ser restituídas.

A decisão mais recente nesse sentido é da 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que determinou a desconstituição de contrato de compra e venda de imóvel assinado em 1994.

O contrato previa a cobrança de juros sobre juros e a reposição mensal da inflação, o que viola a Lei de Usura (Decreto 22.626/33), o Código de Defesa do Consumidor e a Constituição Federal.

De acordo com o relator da ação, o desembargador Laerson Mauro, a Lei de usura proíbe expressamente a prática do “anatocismo” (cálculo de juros sobre juros) e a cobrança de taxas de juros anuais superiores a 12%.

O relator, em seu voto, citou ainda a súmula 121 do Supremo Tribunal Federal, que afasta a capitalização de juros, ainda que com a concordância das partes.

No que se refere à correção monetária, o relator citou a Medida Provisória 1.750-45. De acordo com essa medida, o reajuste só pode ser feito anualmente, e não mensalmente como constava do contrato de compra e venda em análise.

“A adoção de regras expressamente vedadas em lei, com resultados financeiros excessivos, compromete a liquidez e o equilíbrio contratual, invalidando não apenas as cláusulas abusivas mas o negócio jurídico no seu todo”, argumenta o desembargador. Segundo ele, nesse caso o valor, que é um “elemento essencial” do negócio, contém vícios. Por isso, os juízes decidiram declarar o contrato integralmente nulo.

Revista **Consultor Jurídico**, 20 de abril de 2000.

Com a colaboração de ***Drault Ernanny Filho***.

Date Created

20/04/2000