



Juros compensatórios não podem ser cobrados antes de entrega de imóvel

Em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, não cabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel, porque, nesse período, não há capital da construtora mutuado ao comprador, tampouco utilização do imóvel prometido. Esse é o [entendimento](#) da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao julgar Recurso Especial da Queiroz Galvão Empreendimentos que pretendia ver autorizada a cobrança de juros compensatórios antes da entrega da chave.

Uma compradora, representada pelo advogado **Thélio Queiroz Farias**, ajuizou ação de revisão contratual alegando que a construtora, mesmo antes da entrega do imóvel, cobra um valor além da correção monetária pelo INC, juros de 1% ao mês, o que constituiria abuso contra o consumidor, ofendendo os artigos 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor. Diante disso, pediu a revisão do contrato com repetição em dobro do indébito.

Em primeira e segunda instâncias o pedido foi julgado procedente. Ficou entendido que a cláusula que impõe a cobrança de juros, pela construtora, antes da entrega das chaves do imóvel alienado é por demais abusiva, já que põe o consumidor em desvantagem, e portanto, deve ser revisada. "Deve-se reconhecer a nulidade de cláusulas contratuais nas situações em que o consumidor estiver em desvantagem contratual, ocasião em que deverá decidir de forma a restabelecer o equilíbrio da relação contratual", escreveu o juiz na sentença.

Inconformada, a empresa recorreu ao STJ com o argumento de ofensa ao artigo 5ª da Lei 4.380/1964, ao artigo 1º da Lei 4.864/1965 e ao artigo 5º da Lei 9.514/1997. Os dispositivos asseguram que a cobrança de juros compensatórios, mesmo durante a obra, não se mostrando abusiva tal prática.

Ao analisar o caso, o relator do processo, ministro Luis Felipe Salomão, disse que no momento da celebração do contrato não há verdadeiramente uma compra e venda, mas simplesmente uma promessa de que nem o comprador usufrui do bem, nem o vendedor recebe integralmente o valor do imóvel. "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", assegurou.

De acordo com o relator, a jurisprudência da Corte é pacífica ao aplicar ao caso, *mutatis mutandis*, que, em caso de quebra de contrato de compra e venda, cabe ao vendedor a devolução das parcelas pagas pelo consumidor, com acréscimo de juros e correção monetária. "Tal assertiva, em verdade, apenas confirma o entendimento de que os juros compensatórios são mesmo devidos em razão da utilização de capital de terceiros, circunstância inexistente, em relação ao consumidor, antes da entrega das chaves do imóvel", completou.

O ministro chegou à conclusão de que não cabe a cobrança de juros compensatórios durante a obra, antes da entrega das chaves do imóvel, pois, nesse período não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao do comprador, tampouco a utilização do imóvel. Dessa forma, a 4ª Turma, por unanimidade,



negou provimento ao recurso da empresa.

Prazo descumprido

Por não cumprir prazo de entrega de imóvel, o Tribunal de Justiça de São Paulo deu liminar favorável a Cláudio Carrilho de Moares e Elisângela Natália Sapia Carrilho de Moraes em ação que pedia a revisão de contrato de compra e venda de imóvel com a Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários. O desembargador James Siano deferiu a liminar suspendendo o pagamento das três parcelas vencidas no último dia 1º de setembro, e não pagas porque a chave não foi entregue. Além disso, aplicou multa de R\$ 1 mil por dia, em caso de lançar no rol dos devedores e aos órgãos de proteção de crédito os nomes dos compradores.

Os contratantes adquiriram junto à Cyrela um apartamento na Avenida Interlagos, em São Paulo, no condomínio Domínio Marajoara, no valor de R\$ 600,5 mil. E, segundo os compradores, as parcelas do dia 1º de setembro seriam pagas mediante entrega das chaves, conforme cronograma para entrega do imóvel.

De acordo com os advogados do comprador, **Cid Pavão Barcellos** e **Clara Yoshi Sclarick Miyagui**, do escritório Menna Barreto e Barcellos Advogados Associados, os autores sempre pagaram em dias as parcelas. E que em setembro de 2009 foram surpreendidos com o recebimento de uma carta da construtora informando que havia sido intimada pelo Ministério Público de São Paulo para esclarecer sobre as autorizações expedidas pelos órgãos públicos, motivo pelo qual as obras seriam paralisadas. Dessa forma, haveria atraso na entrega das unidades.

Os contratantes lembram que na época ficou acertado que o prazo original para a entrega da obra seria dia 1º de setembro de 2010, admitindo-se um atraso de 180 dias, ou seja, março de 2011. Todavia, a obra já está atrasada em 11 meses, com prazo de tolerância de 180 dias só será entregue, agora, em princípio, em agosto de 2011, conforme a carta enviada pela construtora.

De acordo com os advogados, é importante dizer que o atraso "se deu por culpa única exclusiva construtora, que não apresentou a documentação necessária à edificação do projeto, não se enquadrando em nenhuma das causas de força maior".

Os advogados alegam que a construtora está se furtando do pagamento de indenizações devidas aos compradores dos imóveis. Além disso, a construtora está cobrando insistentemente dos requerentes as parcelas do contrato que são devidas. "É presente o abuso de direito da construtora, já que os autores têm o direito de alterar o cronograma de seus pagamentos em função do atraso na obra", argumentaram.

Os contratantes ajuizaram, em primeira instância, ação ordinária de revisão de contrato de compra e venda e suspensão das parcelas devidas até o dia 1º de setembro contra a Cyrela, alegando que firmaram contrato de compra e venda de unidade de imóvel com a construtora, mas a mesma não cumpriu o prazo para entrega do imóvel. A ação foi por duas vezes indeferida.

Leia [aqui](#) o voto do ministro do STJ, Luis Felipe Salomão.



RE 670.117
AI 990.10.413858-2