



Construtoras não podem cobrar juros antes da entrega do imóvel

As construtoras que negociam imóveis na planta não podem cobrar juros sobre as parcelas pagas pelo comprador antes da entrega das chaves. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao julgar recurso com o qual a construtora Queiroz Galvão pretendia desobrigar-se de devolver em dobro os juros pagos por uma cliente, na Paraíba.

A cobrança dos juros antes da entrega do imóvel era prática comum entre as construtoras, mas começou a ser limitada após o surgimento do Código de Defesa do Consumidor, em 1990. O CDC considera nulas as cláusulas de contrato tidas por abusivas.

Em 2001, a Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça editou portaria declarando abusiva qualquer cláusula "que estabeleça, no contrato de venda e compra de imóvel, a incidência de juros antes da entrega das chaves". Em 1997, o Ministério Público do Distrito Federal firmou com 27 construtoras um termo de ajuste que proibia esses juros.

No caso julgado pela 4ª Turma, a compradora foi obrigada em contrato a pagar correção monetária pelo INCC e juros de 1% ao mês sobre as parcelas anteriores ao recebimento do imóvel, a chamada "poupança". Ela entrou na Justiça com pedido de revisão do contrato e devolução em dobro dos valores pagos indevidamente, tendo ganhado em primeira e segunda instâncias. A construtora recorreu ao STJ.

“Não impressiona a alegação de que a construtora capta recursos no mercado financeiro para a construção do empreendimento, pagando juros que devem ser repassados ao comprador do imóvel”, afirmou o relator do recurso, ministro Luis Felipe Salomão, ressaltando que “todos os custos da obra – inclusive os decorrentes de financiamento realizado pela construtora – estão embutidos no preço do imóvel oferecido ao público”.

Para o relator, a cobrança de juros durante a obra, antes da entrega das chaves, é descabida porque, nesse período, a construtora é quem usa o capital do promitente comprador e este nem sequer tem o gozo do imóvel. “O que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo”, disse o ministro.

Ao proclamar seu voto contra o recurso da construtora o relator concluiu que, “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”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 670.117

Date Created

20/09/2010