

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.366.874 - SP (2018/0243544-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : **LEPUS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694**  
**KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES - SP163617**  
**THELMA SILANO RAMOS E OUTRO(S) - SP190106**  
**CAROLINE ARAUJO FERNANDES - SP340546**  
**DIANNY ALMEIDA ESTEVES - SP358695**  
**AGRAVADO** : **ALESSANDRO MEDEIROS**  
**AGRAVADO** : **LUZIANA DE FATIMA BERTAO MEDEIROS**  
**ADVOGADO** : **EDUARDO AUGUSTO MESQUITA NETO - SP065832**

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. JUROS ANTERIORES À ENTREGA DAS CHAVES. VALIDADE DA CLÁUSULA PREVENDO ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu recurso especial interposto por LEPUS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 236):

Apelação Cível – Compra e venda – Parcial procedência com condenação da ré a restituir juros, despesas de condomínio e IPTU anteriores à entrega, e despesas com especificação do condomínio - Apelação de ambas as partes – Cláusula de prorrogação de entrega que não é abusiva – Atraso da entrega da obra incorrente – Multa pelo atraso incabível – Juros no pé que são abusivos, não podendo ser cobrados – IPTU e taxa de condomínio que só podem ser cobrados do comprador após a entrega da unidade – Taxa de especificação de condomínio e de obtenção de documentos por conta do comprador – Possibilidade - Contrato que traz de forma clara que a taxa de especificação do condomínio é devida pelo comprador, cumprindo o disposto nos arts. 44 e 51 da Lei 4591/94 e do CDC - Sentença parcialmente reformada para exclusão da condenação em devolução da taxa de especificação e de obtenção de documentos – recurso do autor improvido e da ré parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 257-260)

No recurso especial, a recorrente apontou violação dos arts. 421 e 422 do Código Civil; e 5º da Lei n. 4.380/1964.

Esclareceu que se insurgiu contra o acórdão que estabeleceu sua condenação a parte dos pedidos feitos pelos recorridos, em descompasso com a previsão contratual envolvendo a aquisição do empreendimento imobiliário.

Mencionou ter havido equívoco no julgado em relação à correção das parcelas e, sobretudo, acerca da incidência de juros. No ponto, aventou que a atualização não está diretamente atrelada à entrega da unidade adquirida pela construtora; logo, é perfeitamente lícita a correção monetária do saldo devedor e juros nos termos estipulados no contrato celebrado, antes da entrega das chaves, a despeito da ocorrência de atraso na entrega de documentação referente à regularização do imóvel (e-STJ, fls. 262-273).

Nas razões do agravo, a parte agravante impugna os fundamentos da decisão denegatória do recurso, reiterando, no mais, as razões do mérito recursal (e-STJ, fls. 296-305).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 287-291 e 308-310).

Brevemente relatado, decido.

O Superior Tribunal de Justiça já firmou que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

Consoante os julgados, afigura-se legítima a cobrança dos juros compensatórios, pois o incorporador, além de assumir os riscos do empreendimento, antecipa os recursos para o seu regular andamento.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. "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, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro

ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012). 1.1. No caso dos autos impôs-se a reforma do acórdão recorrido, que decidiu de modo contrário à orientação deste Tribunal Superior.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 887.173/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 02/04/2018)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE.

1. 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.

2. Por isso, 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.

3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença.

4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n. 1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n. 1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA.

5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato.

(EResp 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELO DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL (JUROS NO PÉ). POSSIBILIDADE RECHAÇADA NO CASO CONCRETO EM RAZÃO DA FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Inexiste violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater uma a uma as razões suscitadas pelas partes.

3. A alegação de nulidade por vício de julgamento ultra petita, formulada com amparo nos arts. 128 e 460 do CPC/73 não pode ser conhecida, porque o tema não está prequestionado. Ressalte-se que o Tribunal de origem não enfrentou a questão no julgamento da apelação nem os embargos de declaração suscitados tiveram o objetivo de provocar a discussão. Incidem, assim, as Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

4. A Segunda Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do EREsp nº 670.117/PB, concluiu 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" (EREsp nº 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, DJe 26/11/2012). No caso dos autos, porém, o Tribunal de origem afirmou que a cobrança dos chamados juros de pé se mostrava indevida, não em função da nulidade de eventual estipulação contratual nesse sentido, mas pela ausência de previsão no contrato para cobrança desse encargo. A reforma de tal entendimento, portanto, encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1613390/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 03/04/2017)

Logo, reforma-se o acórdão para estipular a validade das cláusulas contratuais prevendo a incidência de juros compensatórios no período anterior à entrega das chaves, a fim de adequá-lo à jurisprudência desta Corte Superior.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de reconhecer a legalidade dos juros incidentes antes da entrega das chaves.

Publique-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO**

Edição nº 2615 - Brasília, Disponibilização: Quarta-feira, 20 de Fevereiro de 2019 Publicação: Quinta-feira, 21 de Fevereiro de 2019

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

