

A POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DOS CHAMADOS “JUROS NO PÉ” À LUZ DO
ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Rafael Niebuhr Maia de Oliveira¹, Luiz Henrique Alves²

Resumo: Busca-se analisar a recente discussão levantada nos Embargos de Divergência em REsp. 670.117 julgada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça em relação à legalidade da cobrança de juros compensatórios antes da entrega do imóvel, denominados pela jurisprudência como “juros no pé”, de forma a analisar os fundamentos utilizados por cada Ministro em seus votos. Para tanto utiliza-se o método indutivo, investigando a legislação brasileira, bem como as posições doutrinárias e jurisprudenciais acerca do assunto, em especial ao tratar da legalidade da cobrança dos juros no pé, pelo que se compreende que segundo posição atual do Superior Tribunal de Justiça a cobrança de juros compensatórios (juros no pé) por parte dos Incorporadores, antes da entrega do imóvel, é de fato admitida.

Palavras-Chave: Incorporação Imobiliária. Juros compensatórios. Juros no pé.

1 INTRODUÇÃO

Observa-se, de início, que a atividade de incorporação imobiliária, é de suma importância para sociedade, pois com ela se garante um parcelamento do solo mais efetivo, possibilitando que o direito de moradia acompanhe o elevado crescimento populacional, além de representar parcela considerável da movimentação econômica no país, gerando empregos e arrecadação tributária.

Diante do enorme crescimento do mercado da incorporação imobiliária, surge uma nova modalidade de cobrança de juros, praticadas pelas incorporadoras no momento da venda de suas unidades autônomas com entrega futura, definidos pela jurisprudência como “juros no pé”, no qual se exige, antes da entrega do imóvel, especialmente na venda a prazo, o pagamento de juros compensatórios.

Todavia, parte considerável da doutrina e jurisprudência de acordo com Scavone Junior (2014) questiona essa modalidade de juros, cujo argumento contraria a própria natureza dos juros, à medida que se exige do adquirente, enquanto consumidor, o pagamento de juros sem que haja adiantamento de capital ou fruição do imóvel.

Desta sorte, a presente pesquisa parte do problema, onde se investigará se pode ser considerada lícita a cobrança de juros no pé, de acordo com o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça.

Neste sentido, desenvolveu-se a hipótese de que esta modalidade de juros cobrados pelas incorporadoras representa uma possível afronta ao próprio instituto jurídico dos juros remuneratórios.

¹ Instituto Blumenauense de Ensino Superior - IBES - E-mail: rafaelmaiaadv@gmail.com

² Instituto Blumenauense de Ensino Superior - IBES - E-mail: luiz.ha@terra.com.br



Salienta-se ainda, que não parece haver fundamento jurídico que sustente a aplicação desta modalidade de juros compensatórios, pois estes visam especificamente lucros e acréscimos decorrentes de empréstimo de capital a outrem, o que nesta hipótese não acontece, pois ao contrário do que se defende, é justamente o adquirente da unidade autônoma que está adiantando valores para a incorporadora.

Assim, justifica-se a presente pesquisa na necessidade da comunidade jurídica desenvolver conhecimento suficiente para compreender o instituto dos juros, especialmente aplicados à incorporação imobiliária, à luz do direito do consumidor, no intuito de saber se a cobrança de juros no pé por parte das incorporadoras, é de fato legal.

Para que se alcance as respostas aos problemas propostos, organizar-se-á o artigo em tópicos, partindo-se da compreensão do instituto dos juros, analisando além de seus aspectos gerais, suas classificações e aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Na sequência procurar-se-á na jurisprudência a compreensão dos chamados juros no pé, motivo este, que fará jus a análise do posicionamento adotado por cada ministro, em recente discussão suscitada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça ao decidir dos Embargos de Divergência em REsp Nº 670.117, para que ao final se verifique não apenas a solução dada por esta Corte, mas também se tecer uma breve análise acerca dos fundamentos utilizados por cada Ministro.

O método utilizado para atingir o objetivo do presente trabalho foi o indutivo que, segundo Pasold (2011, p. 104) significa “*pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral*”. Para que isso fosse possível, operacionalizou-se o método com as técnicas do referente, do conceito operacional, da categoria, e da pesquisa bibliográfica.

2 DESENVOLVIMENTO

Para análise do tema proposto, faz-se necessária a abordagem acerca do instituto dos juros no ordenamento jurídico nacional, com o escopo de se criar o arcabouço conceitual necessário para que se verifique se a cobrança de juros no pé se coaduna com suas diretrizes, ou se representa uma desvirtuação de sua natureza jurídica. Desta forma, demonstrar-se-á nas linhas subsequentes os aspectos gerais dos juros no ordenamento brasileiro.

2.1 ASPECTOS GERAIS DOS JUROS NO ORDENAMENTO BRASILEIRO.

A discussão em relação aos juros na sociedade já se tornou corriqueira. Sabe-se que é elemento de importante relevância ao setor econômico, sendo utilizado para controlar a inflação e fomentar a produção e o consumo. Dada a relevante importância ao instituto dos juros na sociedade, é mister destacar sua definição, conforme assevera Scavone Junior (2014, p. 485):

A questão dos juros na sociedade não é nova. Com efeito, desde o momento em que o homem passou a utilizar moeda, surgiu a ideia da cobrança de um acréscimo pelo uso desse capital por parte de quem não o possuía. Sendo assim, os juros podem ser conceituados como o lucro, o rendimento de um determinado capital, representado por bens fungíveis, principalmente o dinheiro.

Neste contexto, é importante destacar que conforme Scavone Junior (2014, p. 491) a palavra “juro” tem origem etimológica do latim *jure*, de *jus*, *júris*, denota da língua portuguesa a singularidade de designar os interesses do dinheiro, com a expressão “juro”. Já no plural, o termo “juros” indica interesse, ganhos, lucros, vantagens que o detentor do capital recebe de alguém que não possui capital, mas necessariamente precisa usufruir, também podendo ser definido como os frutos civis oriundos de um capital que foi emprestado a outrem. Portanto, juros representam o ganho do capital que está sendo usufruindo por um terceiro, e não o seu próprio titular. Insta constar, que os juros se diferem da correção monetária, pois não indicam ganhos, lucros ou rendimentos, mas simplesmente a manutenção da moeda, pela perda do seu poder de compra.

Assim, no que concerne ao termo juros remuneratórios ou compensatórios, compreende-se que se tratam de frutos de capital ou rendimentos diante da disponibilidade de um bem ou dinheiro por outrem, os quais não passam da remuneração pelo uso ou permanência da coisa. Juros também indicam interesse, ganhos, lucros, vantagens que o possuidor ou proprietário de um bem recebe pela fruição do capital por outrem.

Portanto, correspondem os juros aos rendimentos ou frutos do capital emprestado, em suma, empresta-se uma importância a alguém, e pelo fato de permanecer a coisa ou os bens em poder do contratante, cobra-se uma espécie de remuneração pela fruição do capital, chamada de juros, os quais, portanto, encontram sua natureza e justificativa na remuneração pelo uso ou permanência da coisa própria com outra pessoa, mediante contrato prévio (RIZZARDO, 2003, p. 53-57).

Assim, observa-se que os juros possuem natureza jurídica acessória, sendo o capital emprestado o próprio dinheiro. Da mesma forma, poder-se-ia comparar como a locação de um imóvel, que gera retorno através de alugueres, neste caso, o empréstimo de dinheiro, gera lucros com a incidência de juros.

2.2 LIMITAÇÃO DE JUROS CONVENCIONAIS COMPENSATÓRIOS EM FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

Os juros convencionais compensatórios são aqueles pagos pelo uso consentido do capital, decorrente de negócio jurídico entre as partes. Esse negócio jurídico, no âmbito da incorporação imobiliária, surge de um contrato mútuo (tipicamente mútuo feneratício), ou concessão de crédito através de um financiamento concedido para aquisição de produtos ou prestação de serviços (RIZZARDO, 2003, p. 53-57).

Insta salientar, no que tange a limitação da taxa de juros, que no Código Civil de 1916, a taxa era expressamente prevista no art. 1.062, e indicava a porcentagem de 0,5% ao mês, exatamente idêntica



a taxa de juros legais moratórias. Contudo, o novo Código Civil não definiu a limitação dos juros legais compensatórios (RIZZARDO, 2003, p. 53-57).

Porém continuam a existir casos de aplicação dos juros legais compensatórios, como exemplo, cabe citar o art. 677 do Código Civil de 2002: “As somas adiantadas pelo mandatário, para a execução do mandato, vencem juros desde a data do desembolso”.

Nestes casos, ausente a estipulação de juros compensatórios, quando decorrem da lei ou da ausência da convenção da taxa pelas partes, aplica-se a mesma solução do direito anterior, ou seja, a taxa legal de juros moratórios. Assim, ao cominar o art. 406 do Código Civil, com o art. 161, § 1º do Código Tributário Nacional, presume-se a limitação da taxa de juros a 1% (um por cento) ao mês.

Melhor ainda torna a noção ao tratar do único artigo que faz menção a taxa legal de juros compensatórios, art. 591: “Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual”. Ante a menção do dispositivo legal, deslumbra-se a presunção de juros compensatórios no mútuo para fins econômicos, ainda que as partes nada tenham pactuado. Sendo assim, a taxa deve respeitar o limite imposto dos juros moratórios, neste caso 1% (um por cento) ao mês (SCAVONE JUNIOR, 2014. p. 507).

Ainda, nos casos de aplicação dos juros convencionais compensatórios em contratos de financiamentos habitacionais, utiliza-se como parâmetro a Lei Usura (Decreto 22.626/1933) que define no art. 1º a expressa vedação a qualquer cobrança em contrato de juros superiores ao dobro da taxa legal.

Conforme interpretação acima, tendo em vista a aplicação do art. 406 do Código Civil vigente, em consonância com o art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional, que prevê a cobrança de juros legais sendo de 1% (um por cento) ao mês, estipula-se então, que o dobro previsto na Lei de Usura, permite a aplicação máxima de 2% (dois por cento) em relação aos juros legais, desde que pactuado entre as partes em contratos de financiamento de produtos ou serviços.

Ao que pese a cobrança de juros no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação o assunto é disciplinado na Lei 8.692/1933, que define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamento habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação. Neste sentido, o art. 25 da referida lei, com redação da Medida Provisória 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, determina o limite de 12% ao ano, nos contratos realizados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

Contudo, existe julgado em sentido contrário proferido pelo Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2003), a exemplo do Recurso Especial 411.588, cujo teor determina que o art. 6º da Lei 4.380/64, que institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, refere-se especificamente, ao reajuste previsto no artigo 5º da mesma Lei, que disciplina a correção monetária dos contratos imobiliários.

Dispõe-se, assim que a previsão de reajuste das prestações mensais de amortização e juros, com a consequente correção do valor monetário da dívida toda vez que o salário mínimo legal for alterado (art. 5º), somente se aplicará aos contratos que satisfaçam as condições estabelecidas no art. 6º, dentre elas de que o imóvel não tenha área total de construção superior a 100m² (cem metros quadrados), o valor da transação não ultrapasse 200 (duzentas) vezes o maior salário mínimo vigente no país e que os juros convencionais não excedam a 10% ao ano. Fica claro, portanto, que o dispositivo não trata



da limitação de juros para os contratos, mas, sim, de condições para que seja aplicado o dispositivo previsto no artigo anterior.

É mister salientar que após julgado do Superior Tribunal de Justiça supracitado houve a consolidação do entendimento na Súmula 422 do STJ (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça), que dispõe: “O art. 6º, e, da Lei n. 4.380/1964 não estabelece limitação aos juros remuneratórios nos contratos vinculados ao SFH.”

Assim é possível compreender que qualquer limitação que enseje as taxas de juros convencionais compensatórias, através de lei especial, deve necessariamente observar o limite geral de 2% (dois por cento) ao mês, estipulado pela Lei de Usura, com exceção às Instituições Financeiras, por força da Emenda Constitucional 40/2003 (SCAVONE JUNIOR, 2014, p. 506). E também por força da súmula 596 do Supremo Tribunal Federal (BRASIL), que determinou: “As disposições do decreto 22.626/1933 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional”.

Na prática o objetivo da emenda constitucional n. 40 foi retirar do texto constitucional, importante dispositivo de interesse nacional que possibilitava ao Estado controlar a taxa de juros compensatórios, impossibilitando ganhos exacerbados dos bancos e agentes financeiros às custas de toda a cadeia produtiva nacional. Assim, a única forma que o Estado brasileiro tem de influenciar na política de juros praticada pelas Instituições Financeiras é se utilizando de seus dois “players” no mercado, a Caixa Econômica Federal – empresa pública federal – e o Banco do Brasil – sociedade de economia mista com controle acionário do Governo Federal, para que reduzam suas taxas para influenciar, através da competitividade de mercado, que as demais instituições sejam obrigadas a seguir por um mesmo caminho.

Importante salientar, que quando se tratar de juros praticados pela própria Incorporadora, a sua taxa deve sofrer a limitação imposta pela Lei de Usura, posto que por não se enquadrar no rol de Instituição Financeira, não pode se utilizar da liberdade de estipulação advinda da Emenda Constitucional n. 40.

Contudo, em que pese a citada emenda constitucional retirar do Estado o poder de controlar os juros no país, entregando-o à mão invisível do mercado, eis que é este quem determina qual será a taxa média de mercado, os juros quando fixados acima deste limite imposto pelo próprio mercado poderão ser limitados. O Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2010), já se manifestou no sentido de combater os juros exacerbados cobrados pelas Instituições Financeiras, estipulando como taxa média de mercado os índices extraídos do Banco Central do Brasil, *verbis*:

BANCÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS DE CONTRATO BANCÁRIO. INCIDENTE DE PROCESSO REPETITIVO. JUROS REMUNERATÓRIOS. CONTRATO QUE NÃO PREVÊ O PERCENTUAL DE JUROS REMUNERATÓRIOS A SER OBSERVADO. I - JULGAMENTO DAS QUESTÕES IDÊNTICAS QUE CARACTERIZAM A MULTIPLICIDADE. ORIENTAÇÃO - JUROS REMUNERATÓRIOS 1 - *Nos contratos de mútuo em que a disponibilização do capital é imediata, o montante dos juros remuneratórios praticados deve ser consignado no respectivo instrumento. Ausente a fixação da taxa no contrato, o juiz deve limitar os juros à média de mercado nas operações da espécie, divulgada pelo Bacen, salvo se a taxa cobrada for mais vantajosa para o cliente.* 2 - *Em qualquer hipótese, é possível a correção para a taxa média se for verificada abusividade nos juros remuneratórios praticados.* II - JULGAMENTO DO

RECURSO REPRESENTATIVO - Consignada, no acórdão recorrido, a abusividade na cobrança da taxa de juros, impõe-se a adoção da taxa média de mercado, nos termos do entendimento consolidado neste julgamento. - Nos contratos de mútuo bancário, celebrados após a edição da MP nº 1.963-17/00 (reeditada sob o nº 2.170-36/01), admite-se a capitalização mensal de juros, desde que expressamente pactuada. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. Ônus sucumbenciais redistribuídos.

E ainda, cabe destacar o posicionamento do Supremo Tribunal Federal (BRASIL, 2009) no mesmo contexto:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO – MATÉRIA LEGAL E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.1. Na interposição deste agravo foram observados os pressupostos de recorribilidade. A agravante providenciou o traslado das peças obrigatórias e respeitou o prazo de dez dias. Registro estar a peça subscrita por profissional da advocacia regularmente credenciado. A Turma Recursal acolheu pedido formulado em recurso, ante os seguintes fundamentos (folhas 289 e 291): RECURSO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CARTÃO DE CRÉDITO. LIMITAÇÃO DE JUROS. INADMISSIBILIDADE. COMPETÊNCIA DE FIXAÇÃO PELO COPOM - COMITÊ DE POLÍTICA MONETÁRIA. PREVALÊNCIA DA LIVRE PACTUAÇÃO. INAPLICABILIDADE DA LEI DE USURA, DECRETO Nº 22.626/33. X – *In casu, é de se reconhecer que o usuário do cartão de crédito não é um desavisado das taxas de juros aplicadas, nesta modalidade creditícia, tanto que estão ao seu alcance, nos próprios extratos bancários, sendo, pois, ciente do seu custo, mas, por outro lado, considerando sua onerosidade, já que são taxas bastante díspares das demais operações financeiras do mercado, deve, então, os juros remuneratórios, no contrato em questão, serem reduzidos à taxa média do Banco Central do Brasil, reajustando-se o débito pelo índice mais benigno, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%, expurgando-se a comissão de permanência, conquanto não pode ser cumulada com outros encargos.[...] A decisão recorrida está calcada em interpretação conferida ao Código de Defesa do Consumidor. A taxa de juros objeto do contrato foi afastada ante constatação de abusividade da cláusula. Em momento algum, a Corte de origem adotou entendimento contrário ao teor do inciso II do artigo 5º da Constituição Federal. O que se percebe é que a articulação em torno das garantias constitucionais parte da interpretação conferida à normas estritamente legais. Consoante dispõe a alínea “a” do inciso III do artigo 102 da Carta da República, o cabimento do extraordinário pressupõe conclusão conflitante com a lei básica, o que não ocorreu no caso destes autos. 2. Conheço deste agravo e o desprovejo.3. Publiquem. Brasília, 6 de agosto de 2009.Ministro MARCO AURÉLIO Relator.*

Conforme jurisprudência acima apresentado, no caso em apreço, estipulou-se que o contrato de financiamento demonstrava-se realmente abusivo, haja vista, que a instituição cobrara do cliente, a taxa de juros de 55,19% a.a (cinquenta cinco vírgula dezenove por cento ao ano), demonstrando-se completamente desproporcional a taxa média do mercado, que a época, estava em torno de 28,68% a.a (vinte e oito vírgula sessenta e oito por cento ao ano), conforme tabela disponível no sítio eletrônico do Banco Central do Brasil.



2.3 LIMITAÇÃO DA TAXA DE JUROS E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Em relação a limitação dos juros na incorporação imobiliária, necessário se faz pontuar alguns artigos que preceituam a legislação consumerista (BRASIL, Lei 8.078/90 – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR), visto que em sua maioria, os negócios jurídicos que ocorrem nesta área da economia são permeados por relações de consumo. Inicia-se definindo, portanto, elementos primordiais para configuração da relação de consumo, destacando-se o conceito de consumidor “Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço, como destinatário final”.

Ainda neste contexto a legislação aduz a definição de fornecedor em seu art. 3º, *verbis*:

Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Assim conforme determina a redação do parágrafo 2º do art. 3º da referida lei, constata-se que a própria legislação define que a relação de consumo incide nos contratos entre as instituições financeiras e o cliente, que neste caso, é um consumidor final do produto oferecido por esta modalidade de empresa.

Em síntese, a Lei 8.078/1990 não materializa a defesa do consumidor (art. 5º. XXXII; e 170, V), e também não confronta o princípio da adequada condução do Sistema Financeiro Nacional (art. 192), haja vista que o Código de Defesa do Consumidor, cuja natureza é ordinária, não menciona estipulação as operações submetidas à Lei 4.595/1964, das quais se determina fixação da taxa de juros, cuja competência é do Conselho Monetário Nacional (OLIVEIRA, 2009). Tanto é assim, que o Supremo Tribunal Federal julgou pela total improcedência da ação direta de inconstitucionalidade, não se aplicando a técnica de interpretação suscitada pela requerente, neste caso, Confederação Nacional de Sistema Financeiro (BRASIL, SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 2006).

Em síntese, observa-se que tanto os Tribunais, quanto o Superior Tribunal de Justiça, bem como o Supremo Tribunal Federal, reconhecem que o Código de Defesa do Consumidor não pode simplesmente limitar a taxa de juros praticada nas relações contratuais entre consumidor e instituições financeiras, contudo, destacam que os julgadores quando constatarem abusividade na taxa de juros cobradas pelas instituições financeiras, devem intervir de forma a regular a relação contratual, estipulando a taxa média de mercado dos juros, dada a interpretação do Código de Defesa do Consumidor.



2.4 COBRANÇA DOS CHAMADOS JUROS NO PÉ

Ultrapassado a discussão acima, abordar-se-á neste item o tema central do artigo, que gira em torno da celeuma quanto a legalidade da cobrança dos juros compensatórios antes da entrega das chaves dos imóveis na planta adquiridos de incorporadoras, chamados de juros no pé.

Conforme já demonstrado anteriormente os juros compensatórios são aqueles pagos pelo uso consentido do capital, decorrente de negócio jurídico entre as partes. No caso em apreço, os juros compensatórios ficam pactuados no contrato de promessa ou compromisso de compra e venda, haja vista que o adquirente possui a opção de escolha no momento da compra entre à vista e a prazo, sendo que, quando opta por condições mais flexíveis, como no caso da venda a prazo, algumas incorporadoras tem se utilizado desta espécie de juros, como forma de atualização monetária do valor final do imóvel, além de cobrar conjuntamente, indexadores como o CUB ou INCC.

Tal prática ensejou uma discussão que chegou ao Superior Tribunal de Justiça, através de uma consumidora que ingressou no juízo de origem com ação de revisão contratual cumulada com pedido de repetição de indébito contra uma incorporadora, alegando que pactuou com a ré promessa de compra e venda de um apartamento, na cidade de Recife/PE, e que a demandada, mesmo antes da entrega do imóvel, que ocorreu em 05.06.2001, vinha cobrando no valor das prestações juros de 1% (um por cento), além do INCC – Índice Nacional do Custo da Construção, sustentando em sua defesa, que o fato constitui grave abuso contra o consumidor.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, considerando ilegal a cláusula que previa a cobrança de juros antes da entrega do imóvel e determinando o ressarcimento em dobro dos valores recebidos com base na referida cláusula. Contra a sentença foram opostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados, com aplicação de multa. Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do estado, por maioria, negou-lhe provimento. Contra o referido acórdão foram opostos novos embargos de declaração, os quais foram parcialmente providos, apenas para afastar a multa aplicada nos embargos anteriores.

Inconformada, interpôs a empresa incorporadora Recurso Especial (REsp nº 670.117), com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. Em acórdão unânime, cujo relator foi o Ministro Luís Felipe Salomão (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2010), a Quarta Turma do STJ negou provimento ao recurso, consoante ementa a seguir:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA. "JUROS NO PÉ". ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA DE EMPRÉSTIMO, FINANCIAMENTO OU QUALQUER USO DE CAPITAL ALHEIO. 1. *Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel - "juros no pé" -, porquanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido.* 2. *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. Vale dizer, 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.* 3. Recurso especial improvido.



Contra esse julgado, a recorrente postulou embargos de divergência, nos quais sustenta a necessidade de reforma do acórdão embargado, com o objetivo de que prevaleça o entendimento suscitado pela mesma Corte no julgamento do REsp n. 379.941/SP, cujo relator foi o Ministro Carlos Alberto Menezes Direito Brasil, Superior Tribunal de Justiça (2002):

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO PARCELADO. JUROS LEGAIS DA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO. 1. Não é abusiva a cláusula do contrato de compra e venda de imóvel que considera acréscimo no valor das prestações, desde a data da celebração, como condição para o pagamento parcelado. 2. Recurso especial não conhecido.

Caracterizada a divergência entre o julgado ora Embargado e ora julgado-paradigma (REsp n. 379.941/SP), foi conhecido dos Embargos de Divergência. Nota-se que a recorrente ao interpor os embargos de divergência, tinha como intuito pacificar o posicionamento entre as Turmas do STJ em nome da segurança jurídica tanto dos consumidores quanto dos incorporadores, posto que enquanto a quarta turma considerava ilegal a cobrança dos juros no pé, a terceira turma entendia a situação de forma inversamente proporcional, como exemplo os julgados acima demonstram a divergência. Motivo este, que foi a origem e o fundamento para a interposição dos presentes Embargos de Divergência em REsp Nº 670.117, cuja análise passa-se a analisar no ponto a seguir.

2.4 POSICIONAMENTOS DESFAVORÁVEIS À LEGALIDADE DA COBRANÇA DOS JUROS NO PÉ.

O ministro Sidnei Beneti, relator teve seu voto vencido pela maioria, pois defendeu seu posicionamento no sentido de que os valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, ou em construção, constituem mero adiantamento parcelado do valor do bem, havendo a possibilidade de exigir seu pagamento integral apenas no momento da entrega das chaves, o que descaracterizaria a cobrança de juros compensatórios na espécie (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Aludiu também o relator, que no decorrer da construção o promitente comprador não usufrui do imóvel ou de capital da construtora, sendo errônea então, a cobrança de juros, sejam eles compensatórios, cujo seu objeto é remunerar capital ou coisa emprestada, ou sejam moratórios, porquanto não há o que se falar em inadimplemento contratual a ser suportado pelo cliente. Segundo o Ministro, na verdade, o que ocorre, é uma antecipação de pagamento pelo adquirente, que na prática, se transforma em um pagamento gradual em parcelas mensais, em detrimento a um imóvel entregue no futuro.

Além disso, todos os custos da obra são incluídos no preço do imóvel colocados a disposição do público, inclusive aqueles oriundos dos financiamentos realizados pela própria construtora. Desta forma, a pretensão de cobrança da modalidade de juros compensatórios desde a entrega das chaves configura verdadeiros *bis in idem*, haja vista que a mesma despesa estaria sendo contabilizada “no pé” e durante todo o contrato, gerando enorme desvantagem para o consumidor, a qual não pode



existir, nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que estabeleça a nulidade de pleno direito das cláusulas contratuais, que determinam obrigações abusivas, ou colocam o consumidor, aqui na figura do adquirente, em desvantagem exagerada.

A ministra Nancy Andrighi, por sua vez, acompanhou o voto do relator ministro Sidnei Beneti. Reconhecendo a impossibilidade de cobrança dos juros até a entrega das chaves, ao prisma de que o consumidor não frui, durante a construção, do capital da incorporadora, o que, ainda diante do saldo devedor, somente vem a ocorrer com a entrega da unidade autônoma (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Ainda na mesma linha, argumentou o Ministro Tarso Sanseverino no sentido de que a impossibilidade de cobrança dos juros antes da entrega das chaves realça a obrigação de entrega da unidade habitacional, após a qual o consumidor, ainda pendente saldo devedor, por fruir, aí sim, de capital da incorporadora, passa a ser possível a cobrança de juros desta natureza, eis que neste caso, o incorporador teria antecipado recursos de responsabilidade dos consumidores (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

No voto justifica que sem a fruição por parte do adquirente, permitida pela privação a que acede o incorporador, não há causa que legitime a cobrança de juros compensatórios. A reunião destes fatores pode ser identificada no contrato de mútuo, a partir de cuja celebração o mutuante priva-se totalmente da quantia entregue, podendo esta ser livremente fruída por parte do mutuário.

Salienta ainda que na incorporação imobiliária, os recursos não provêm somente dos adquirentes, mas também da própria incorporadora, haja vista que ela também se beneficia do capital aplicado pelos consumidores, de forma que influencia no bom andamento do empreendimento. Assim, menciona que a incorporadora está se beneficiando com o capital antecipado do adquirente, o que caracteriza situação semelhante como aquelas que ocorrem nas operações de crédito em geral. Portanto, como destinatário final e econômico do produto ou serviço, o consumidor não usufrui do capital da incorporadora na fase de construção, mas se associa a incorporadora com a sua prestação pecuniária. Na verdade, o consumidor somente poderá aproveitar do seu investimento, a partir da entrega das chaves por parte da incorporadora, desde que ainda pendente de saldo devedor.

Destarte, qualquer decisão em sentido contrário, justifica o ministro, representaria um retrocesso na constante evolução que vem se consolidando na realidade fática do mercado imobiliário.

2.5 POSICIONAMENTOS FAVORÁVEIS À LEGALIDADE DA COBRANÇA DOS JUROS NO PÉ.

O ministro Antonio Carlos Ferreira iniciou seu voto alegando que há inúmeros julgados que concluíram a legalidade de cláusulas de contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que estipulam a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves, frisando destaque no REsp nº 379.941/SP, que foi utilizado como paradigma (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012):

[...] as rés fixaram o mesmo preço tanto para a compra com pagamento de uma só vez como para pagamento parcelado e previram, apenas, os juros legais nesta última, daí que não seria



"justo que, optando pela forma parcelada de pagamento do bem, o adquirente pagasse o mesmo preço se à vista fosse o pagamento, em verdadeira desvantagem, aí sim, àqueles que optaram por pagar o valor do bem de uma só vez". *Com razão o Acórdão recorrido quando afirma que "não há que se falar que a cláusula contratual que prevê a incidência de juros para o pagamento parcelado do bem se trata de condição abusiva, ou leonina", sendo certo que não tem pertinência a alegação dos autores de que os juros somente deveriam ter sido cobrados quando da entrega da unidade, avalizando a sentença que asseriu que "equivocam-se os autores, quando aduzem que só nasce o contrato de mútuo quando da entrega da unidade. Não existe mútuo, mas pagamento, que, em regra, nos contratos de incorporação imobiliária, é feito na data da celebração, e não na da entrega da unidade".*

Argumentou também no sentido de que a comercialização do imóvel com a venda na planta facilita o acesso a moradia, e de modo geral, constitui excelente investimento para o comprador, que adquire o bem com valor significativamente inferior ao preço do imóvel pronto. Ainda destacou que a relação contratual estabelece obrigações para ambas as partes, no sentido que enquanto o comprador tem a obrigação de pagar o preço ajustado, o incorporador assume toda a responsabilidade pela conclusão do empreendimento: aquisição do terreno, concepção do projeto de edificação, aprovação dos documentos junto aos órgãos competentes, efetuação dos registros no cartório, construção da obra (ou sua supervisão) e venda das unidades, diretamente ou por meio de terceiros. Contudo tal obrigação deriva do risco da atividade incorporativa (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2015).

O pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser feito à vista. No entanto, pode o incorporador oferecer condições a prazo ao adquirente para o pagamento, mediante parcelamento do valor, que pode se estender, a prazos que vão até mesmo, além do tempo previsto para o término da obra, tratando-se de um favorecimento financeiro que se oferece ao comprador. Em tal hipótese, em decorrência dessa convergência de interesses, o incorporador estará antecipando os recursos que são de responsabilidade do adquirente, destinados a assegurar o regular andamento do empreendimento. Assegurando, portanto, legítima a cobrança de juros compensatórios (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Contrapondo-se a um dos fundamentos do ministro Sidnei Beneti, o ministro apresentou que a melhor forma de se preservar o direito à informação do consumidor, conforme exige o art. 6º, III, do CDC, é permitir a previsão, expressamente convencionada no instrumento contratual, da cobrança dos juros compensatórios sobre todo o valor parcelado do preço do imóvel. Consequentemente, se os juros compensatórios estiverem previstos no compromisso de compra e venda, o incorporador estará assumindo que não os incluiu no custo final da obra. Isso aduz maior transparência ao contrato, abrindo inclusive a possibilidade de o Poder Judiciário corrigir eventuais abusos praticados pelos incorporadores (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Por fim, o ministro confirma que não considera abusiva a cláusula que prevê a cobrança de juros compensatórios, anterior a entrega das chaves, nos compromissos de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária. No caso em apreço, caso ocorra a exclusão da modalidade de juros compensatórios, o ministro alerta que como resultado possivelmente ocorreria um desequilíbrio financeiro nas incorporadoras (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Por sua vez, o Ministro Massami Uyeda se manifestou no sentido de não ser razoável que os contratantes que optaram por pagar o valor em condições parceladas, pagassem, ao final, a mesma



quantia daqueles que optaram pelo pagamento à vista. Em suma, defendeu que se adotassem posicionamento diverso desse entendimento, estariam privilegiando os adquirentes que pagam parceladamente em detrimento daquele que pagara à vista (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Já, o Ministro Raul Araújo entendeu que não se pode comparar o mercado da incorporação imobiliária, que tem suas próprias características com outro tipo de mercado, dado os produtos nele gerados e aos negócios realizados (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Ao que tange a justificativa de determinados ministros que alegam sob a ótica de que o adquirente de unidade autônoma a ser construída no futuro não está usufruindo do imóvel no momento da compra, sendo então, impossível a cobrança de juros compensatórios referente ao valor pactuado antes da entrega, o ministro se manifesta no sentido de que apesar dos consumidores que compram com o planejamento de ali naquele imóvel constituir seu lar, existem, por outro lado, pessoas que não adquiriram esses bens para usufruir deles. Exemplo disso são os investidores no mercado imobiliário, agentes que dispõe de condições financeiras para compra de imóvel na planta, com objetivo de especular e vender depois auferindo o lucro que desejarem e que for compatível com o mercado (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Defende que esse mercado não funciona sob a direção do Estado. É um mercado que, no máximo, pode ter incentivos do Estado, mas não uma regra de caráter obrigatório que todos tenham que cumprir, a não ser naqueles produtos que são fabricados e financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação, esse sim submetido a uma maior tutela do governo. Mas o mercado normal, de imóveis produzidos para a classe média, para a classe alta, não tem nenhuma ingerência maior do Estado. E o investidor, o incorporador, o empresário, eles arriscam seus capitais, contando com essa liberdade (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

E ainda, salienta que os custos envolvidos na construção são elevados, os riscos são também elevados – por exemplo, há o risco de acidente de trabalho, que gerará uma indenização enorme. Assim, constata-se muitos fatores que interferem como variantes importantes, a justificar que os preços, à vista e a prazo, de um imóvel, que é o produto gerado no mercado imobiliário, sofram essas variações. A justificativa é perfeitamente cabível, caso se leve em conta essas características do mercado imobiliário (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Enfim, argumenta que não há nenhuma lei que obste a cobrança desses juros, que se faz necessária em função de que o pagamento a prazo não pode ser igual ao pagamento à vista. Inclusive menciona que se interferido for este mercado poderá ele ser aniquilado, pois estarão vedando práticas legais, consideradas lícitas, corretas e normais (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

No voto da Ministra Maria Isabel Galotti, esta reconsiderou sua posição em relação a decisão anterior que havia aderido em unanimidade com os votos da Quarta Turma do STJ (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Justificou ao reconsiderar seu posicionamento que o adquirente optou por não pagar à vista a parte que lhe incubia na incorporação, se ele, podendo pagar à vista, optou pela possibilidade oferecida pela incorporadora de fazer o pagamento em condições parceladas, há, sem dúvida, uma causa jurídica válida que justifique a previsão contratual desses juros compensatórios. Não seria, na opinião da ministra, compatível com o contrato livrar desses juros compensatórios aqueles que pagaram parceladamente, colocando-os em igualdade de condição com os que pagaram



antecipadamente os valores necessários à sua parte na construção da obra (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Por fim, a ministra salientou que é necessário avaliar esta espécie de contrato de acordo com a legislação vigente à época, de acordo com aquilo que é incontroverso e que haja sido pactuado no contrato (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Argumentou, por seu turno, o Ministro Villas Boas Cuevas que não se pode, por decreto, por lei ou por decisão judicial extinguir uma realidade econômica. O próprio anteprojeto de reforma do Código de Defesa do Consumidor vai nessa linha, ao exigir que as operações de crédito sejam reconhecidas como tal, de forma aberta e transparente. Por melhores que sejam as justificativas, não se pode suprimir a realidade de que quando há uma antecipação de recursos, quando há crédito, há um custo e esse custo é suportado por alguém, seja pelo consumidor, seja por outra pessoa. Caso aprovado o texto, não será mais possível dizer que uma operação de crédito é feita a juro zero, sem juros. O pagamento à vista, tal como se vê no anteprojeto, será sempre distinto do pagamento a prazo. Ou seja, o pagamento à vista ensejará desconto do valor correspondente aos juros, à remuneração do capital, sem que se admita que tal valor, como ocorre frequentemente, seja embutido no total a pagar (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Após a vedação da cobrança dos chamados juros no pé, o mercado imobiliário adaptou-se à norma, mas de modo a cobrar preços diferenciados, em prejuízo do consumidor. Assim, para que se assegure maior transparência quanto aos custos efetivamente incorridos pelo consumidor e para que se possibilite a comparação de preços, faz-se necessária a manutenção desta modalidade de juros (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

Por fim, o Ministro Marcos Buzzi, de forma breve se posicionou no sentido de que acerca da única disciplina que existe sobre esse fato é a Lei de Mercado. Certo é, que determinados setores da atividade econômica devem ser supervisionados pelo Estado de maneira minuciosa, mas não substituído, nem o próprio controle há de ser substituído, sob pena de alterar a denominação do próprio regime e do próprio sistema (BRASIL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2012).

2.8 CONSIDERAÇÕES CRÍTICAS ACERCA DOS VOTOS DOS MINISTROS DO STJ

Votaram a favor da legalidade da cobrança dos juros no pé os ministros Antonio Carlos Ferreira, Isabel Gallotti, Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Raul Araújo e Massami Uyeda, e foram vencidos Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Nancy Andrichi.

A reversão de tal posicionamento pela Segunda Seção do STJ implica em um possível retrocesso no mundo jurídico, por mostrar-se reverso aos princípios consumeristas, no momento em que justifica seu posicionamento favorável a legalidade da cobrança dos juros no pé, como principal argumento de que “não existe venda a prazo com preço de venda à vista”. Salienta-se que não se trata da entrega de um bem, no caso um apartamento, para sua utilização imediata, na realidade, o pactuado entre as partes, é um compromisso de compra e venda, com entrega no futuro de coisa certa, que ocorrerá mediante pagamento total ou parcial (ROCHA, 2015).

Neste sentido, a decisão da 2ª Seção pode ocasionar um sério desequilíbrio no mercado imobiliário, em especial ao que tange a relação contratual entre incorporador e adquirente. Insta



salientar que é possível a constatação de que a liberação dos chamados juros no pé duplicará esses efeitos para os adquirentes.

A atividade da incorporação imobiliária acarreta, de fato, inúmeras responsabilidades ao incorporador, mas que são de certo modo, atribuídas em sua maioria pela própria legislação 4.591/1964. No entanto, não parece justo obrigar o adquirente a arcar com parte desta responsabilidade, como é o caso desta modalidade de juros compensatórios pactuados na promessa de compra e venda antes da entrega da unidade. Uma vez que os juros compensatórios, somente são cabíveis em casos de fruição de capital ou bem por outrem. Assim cabe ao mercado imobiliário, em especial a incorporação imobiliária, regular esta modalidade de juros, atuando de forma a zelar por seus clientes.

Cumprе salientar que favorável a legalidade da cobrança dos juros no pé o ministro Ferreira - relator do acórdão -, afirmou que a comercialização de imóvel na planta facilita o acesso à moradia e, em regra, constitui excelente investimento para o comprador, que adquire o bem com valor bastante inferior ao preço do imóvel pronto. Defendeu ainda o ministro que o pagamento da compra do imóvel em construção deveria ser feito à vista, se o incorporador oferece prazo adicional para o comprador pagar, mediante parcelamento do preço, é um favorecimento financeiro ofertado.

Desta forma, o incorporador estará antecipando os recursos que são de responsabilidade do adquirente, destinados a assegurar o bom andamento do empreendimento. Por fim, sustentou no sentido de que não resta dúvida que esses juros no pé, se não puderem ser convencionados no contrato, serão acrescentados no preço final da obra e suportados pelo adquirente, sendo, porém, estipulados de acordo com a livre intenção do incorporador, porquanto que, se os juros compensatórios estiverem previstos no compromisso de compra e venda, o incorporador estará afirmando que não os incluiu no custo final da obra. Isso, segundo os ministros, aduz maior transparência a relação contratual, abrindo inclusive a possibilidade de o Judiciário corrigir eventuais abusos.

Pela leitura dos votos, vislumbra-se uma curiosa inversão na ordem fática, na medida em que se trata o incorporador como parte hipossuficiente, ao apontar as dificuldades deste negócio, sem contudo, abordar a vantajosa margem de lucro do mesmo, fazendo parecer que a atividade incorporativa é quase uma benesse prestada pelos fornecedores para os consumidores.

Assim, a grosso modo, o que se percebe é a deturpação da natureza jurídica dos juros compensatórios, os quais foram amoldados contra a sua forma natural para atender a interesses das construtoras e incorporadoras, em detrimento da garantia dos direitos dos consumidores. Como visto, o escopo econômico/jurídico dos juros compensatórios parece ter sido ignorado, ao se permitir a sua cobrança sem que haja antecipação de capital, ou de fruição do imóvel em favor do consumidor.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em razão da nova arquitetura das cidades, que se deve amoldar as novas demandas demográficas, a atividade do incorporador se mostra essencial para a realização do direito a habitação, motivo pelo qual, o incorporador encontra-se vinculado a àquele caráter permanente, suportando o ônus da atividade e respondendo pelos danos que venham a se originar da inexecução ou má execução da obrigação pactuada no negócio jurídico.



As dificuldades jurídicas abordadas nesta pesquisa originam-se quando antes da entrega do imóvel, os incorporadores estipulam nos contratos de compromisso de compra e venda para entrega de unidade futura, além do mecanismo indexador – CUB ou INCC -, também a cobrança de juros compensatórios, juros estes denominados pela jurisprudência como juros no pé.

Destaca-se que a cobrança dos juros no pé, tomou grandes proporções no mercado imobiliário, o que resultou em uma discussão jurisprudencial que foi levada à Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, através dos Embargos de Divergência em REsp 670.117.

Nesta problematização, não houve confirmação da hipótese cogitada, haja vista que a Segunda Seção ao decidir pela possibilidade de cobrança dos chamados juros no pé, reconheceu a legalidade da cláusula de contrato de promessa de compra e venda de imóvel que determina a cobrança dos juros compensatórios a partir da assinatura do contrato, declarando que este instituto não é abusivo na relação contratual entre incorporador e adquirente, refletindo-se em prática corriqueira de mercado que não merece censura pelo Poder Judiciário.

Contudo, ao analisar o julgado de forma crítica, constata-se a fragilidade dos fundamentos adotados pelos ministros, que em vários momentos demonstram votos carregados de fundamentações políticas mais do que jurídicas, ao basear o afastamento da característica jurídica dos juros compensatórios, permitindo a sua cobrança, mesmo que não haja adiantamento ou fruição de capital alheio, fazendo isso em favor de ramo abastado da economia, em detrimento do direitos dos adquirentes, que em sua maioria são consumidores.

Apesar da possibilidade e legalidade pacificada pela jurisprudência do STJ, o que se verifica é que a próprio mercado imobiliário deverá mensurar e classificar as incorporadoras. No sentido de que, aquelas que zelam pelos seus clientes, que quanto mais educados financeira e juridicamente o forem, terão condições de distinguir o custo final de cada produto, tendo predileção por aquelas empresas que se abstiverem desta prática, e logo venderão mais imóveis do que aqueles que optam por praticar tal conduta, que ainda que reconhecida pelo STJ como legal, traduz em evidente prejuízo financeiro ao adquirente, que no preço final terá pago valor muito mais elevado do que aquele que acredita ter contratado.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Supremo Tribunal Federal (STF). **ADI-ED 2591/DF**. Relator: Min. Carlos Velloso. Data de Julgamento 07/06/2006. Tribunal do Pleno. Data de Publicação 29/09/2006 Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/760371/acao-direta-de-inconstitucionalidade-adi-2591-df>>. Acesso 16. nov. 2014.

_____, Supremo Tribunal Federal (STF). **AI 759682/GO**. Relator: Min. Marco Aurélio. Data de Julgamento 06/08/2009. Data de Publicação: 03/09/2009 Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14760907/agravo-de-instrumento-ai-759682-go-stf>>. Acesso 16. nov. 2014.



_____. Supremo Tribunal Federal (STF). **REsp 1112879/PR**. Relator: Ministra Nancy Andrichi. Data de Julgamento: 12/05/2010. Segunda Seção. Data de Publicação: 19/05/2010. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200300397915&dt_publicacao=01/12/2003>. Acesso 16. nov. 2014.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **REsp n. 379.941/SP**. Relator: Carlos Alberto Menezes Direito. Terceira Turma. Data de Julgamento: 03/10/2002. Data de Publicação: 02/12/2012. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7543739/recurso-especial-resp-379941-sp-2001-0172439-2>>. Acesso 02. jun 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **REsp 1.061.530/RS**. Relator: Ministra Nancy Andrichi. Data de Julgamento: 22/10/2008. Segunda Seção. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2438811/recurso-especial-resp-1061530-rs-2008-0119992-4/inteiro-teor-1228758>>. Acesso 16. nov. 2014.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Embargos De Divergência Em Resp Nº 670.117/PB (2010/0182236-6)**. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Segunda Seção. Data de Julgamento: 12/06/2012. Data de Publicação: 26/11/2012. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1114838&tipo=0&nreg=201001822366&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20121126&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso 02. jun 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **EResp 415588/SC**. Relator: Carlos Alberto Menezes Direito. Data de Julgamento: 24/09/2003. Data de Publicação: 01/12/2003. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200300397915&dt_publicacao=01/12/2003>. Acesso 16. nov. 2014.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **REsp: 670117 2004/0081926-1/PB**. Relator: Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Data de Julgamento: 14/09/2010. Data de Publicação: 23/09/2010. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/16615575/recurso-especial-resp-670117-pb-2004-0081926-1>>. Acesso 02. jun 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Súmula 422**. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27422%27>>. Acesso 16. nov. 2014.

_____. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. (TRF-5). **AC: 75595020124058200**. Relator: Desembargadora Federal Margarida Cantarelli. Data de Julgamento: 25/02/2014. Quarta Turma. Data de Publicação: 06/03/2014. Disponível em: <<https://trf-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25012448/ac-apelacao-civel-ac-75595020124058200-trf5>>. Acesso 16. nov. 2014. Grifei.



_____. **Constituição Federal de 1988.** Texto promulgado em 05 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/legislacao/const/con1988/CON1988_05.10.1988/CON1988.shtm>. Acesso em 15. nov. 2014.

_____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Código de Defesa do Consumidor.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Publicado no DOU de 12.9.1990 - Edição extra e retificado em 10.1.2007. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso 25. mai. 2014

_____. Supremo Tribunal Federal. **Súmula 596.** Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=596.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso 18. nov. 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado.** 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

MINAS GERAIS, Tribunal de Justiça. (TJ-MG). **AC: 10145095088863001** MG. Relator: José de Carvalho Barbosa. Data de Julgamento: 13/02/2014. Câmaras Cíveis. 13ª Câmara Cível. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/119378837/apelacao-civel-ac-10145095088863001-mg/inteiro-teor-119378880>>. Acesso 16. nov. 2014.

OLIVEIRA, Rafael Niebuhr Maia de. A limitação da liberdade de contratar como fonte de efetivação de direitos. In: NONES, Nelson; SILVEIRA, Adriana Bina da. HARTKE, Suzete Habitzreuter (Orgs.) **Desafios para o direito empresarial.** Blumenau: Legere Editora, 2014. p. 189-217.

PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da pesquisa jurídica e metodologia da pesquisa jurídica.** 10. ed. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** v. I. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

RIZZARDO, Arnaldo. Juros no código civil de 2002. **Revista de Direito Bancário, do Mercado de capitais e da Arbitragem.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. Ano 6, n. 22, outubro-dezembro de 2003.

ROCHA, Mauro Antonio. STJ considera legal cobrança de juros durante as obras. **Revista Consultor Jurídico.** 25 de junho de 2012. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2012-jun-25/mauro-antonio-rocha-stj-considera-legal-cobranca-juros-durante-obras>>. Acesso em: 03 jun. 2015.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática.** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA **Juros no pé, cobrados por construtora antes da entrega das chaves, são legais.** Sala de Notícias. Disponível em: <http://stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=106076>. Acesso em: 03 jun. 2015.

THE COLLECTION OF THE POSSIBILITY OF CALLED " INTEREST IN THE FOOT "
THE LIGHT OF THE COURT OF UNDERSTANDING TOP

Abstract: *The aim is to analyze the recent discussion raised in Divergence Embargo on REsp . 670 117 judged by the Second Section of the Superior Court of Justice regarding the legality of the collection of compensatory interest before the property is handed over , the case law referred to as " interest on foot " in order to analyze the grounds used by each Minister in their positions . For this we use the inductive method , investigating the Brazilian legislation and the doctrinal and jurisprudential positions on the subject , especially when dealing with the legality of charging interest on foot , so it is understood that according to the current position of the Superior Court of Justice charging penalty interest (interest on foot) by the Developers , before the property is handed over , is admitted fact.*

Keywords: *Real Estate Development. Compensatory Interest. Interest on Foot.*