



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**  
**10ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2012.0000XXXX**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº XXXXXX-XX.2010.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MAC CONSTRUTORA LTDA, são apelados FÁBIO (Omitido) e outra.

**ACORDAM**, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, sem alteração do ônus da sucumbência. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente sem voto), JOÃO BATISTA VILHENA E MARCIA REGINA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 27 de novembro de 2012

**Roberto Maia**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**10ª Câmara de Direito Privado**

APELAÇÃO n° XXXXXX-XX.2010.8.26.0002  
COMARCA DE SÃO PAULO —  
JUIZ: CARLOS EDUARDO PRATAVIERA  
APELANTE: MAC CONSTRUTORA LTDA  
APELADOS: FÁBIO (Omitido) e outra

**AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO E DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.**

**1) Correção monetária.** Tem por finalidade recompor o valor de compra da moeda, não representando qualquer incremento no valor real devido, ao contrário dos juros, que correspondem a um acréscimo ao valor da dívida. A correção evita o enriquecimento sem causa, em virtude do efeito da inflação sobre a moeda ao longo dos meses.

**2) Juros.** Fundados aqui em cláusula contratual abusiva. Não houve atraso no pagamento da parte dos autores, de sorte que não se pode falar em juros de mora. Tampouco são cabíveis juros compensatórios, pois os demandantes não contraíram nenhum empréstimo com a demandada, nem utilizaram o imóvel prometido. Jurisprudência do STJ no sentido de que, em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves. Demandada que deve ressarcir os demandantes pelo que recebeu título de juros. Quantia monetariamente corrigida e acrescida de juros moratórios, nos termos da sentença.

**Recurso parcialmente provido, sem alteração do ônus da sucumbência.**

**RELATÓRIO**

Trata-se de ação declaratória cumulada com pedido de indenização e de repetição de indébito ajuizada por FÁBIO (Omitido) e outra em face de MAC CONSTRUTORA LTDA. Alegaram, em síntese, que: (A) contrataram a aquisição do imóvel descrito na inicial, cuja construção ficou a cargo da ré; (B) a demandada, contudo, atrasou a entrega do imóvel, obrigando os demandantes a pagar aluguel no período; (C) pagaram juros sem hipótese legal de incidência. Nessa toada, pediram a declaração de nulidade da cláusula contratual que



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**  
**10ª Câmara de Direito Privado**

estabeleceu os juros, a devolução em dobro, a aplicação de multa pelo atraso na entrega da unidade e o reembolso dos valores do aluguel e do condomínio pagos no mês em questão.

A demanda foi julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 224/225, cujo relatório se adota. Na fundamentação, o MM. Juiz consignou, em resumo, que: (A) não há proibição na cobrança de juros de 12% a.a.; (B) por outro lado, a cobrança somente é legítima após a entrega da unidade devidamente acabada, pois, antes disso, não se cogita de mora, nem de empréstimo a justificar juros remuneratórios; (C) pelo que se vê em fls. 216, a entrega formal se deu apenas em 31/8/2010 e o pagamento do saldo devedor ocorreu trinta dias antes, daí porque sem qualquer razão na incidência da cláusula em análise; (D) apenas após a efetiva entrega é que poderiam ser acrescidos juros ao capital devido pelo valor à vista do bem; (E) antes disso, apenas correção monetária é devida, daí a legitimidade do pedido de devolução de valores pagos a título de juros, contudo, de forma simples, e não em dobro, porque não se afere má-fé na cobrança, nem se cuidou de cobrança de dívida já paga, o que afasta a sanção do artigo 42, parágrafo único, do CDC e do artigo 940 do CC; (F) no que tange à multa por inadimplemento contratual e indenização por aluguel e condomínio do mês de agosto de 2010, sem razão os autores, porquanto, além de não haver previsão contratual para a multa, não se verifica atraso punível, pois, contados os 180 dias de prazo de tolerância, a unidade poderia estar concluída até final de julho de 2010 e, efetivamente, estava concluída e o “habite-se” não deixa dúvidas quanto a isso, restando apenas ajustes entre as partes para pequenos acertos cuja necessidade, contudo, não descaracterizaram a unidade, nem o cumprimento da obrigação pela ré, daí nada ser devido a título de multa ou de aluguel e condomínio do período de reparos e ajustes. Assim, a requerida foi condenada a pagar aos requerentes o valor de R\$ 30.329,56, com juros desde a citação e correção monetária desde o desembolso (1º/8/2010). Em virtude da sucumbência recíproca, cada parte arcará com suas custas e despesas do processo, bem como honorários de seus respectivos advogados.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**  
**10ª Câmara de Direito Privado**

Houve apelação da demandada (fls. 229/247). Aduziu, em suma, que: (A) a cláusula 6.2.b prevê a incidência de juros de 12% a.a. sobre as parcelas e determina que a data para o início da fluência dos juros seria 1º/1/2010, ou seja, uma data certa, que nada tem a ver com o dia da entrega da unidade; (B) a possibilidade de pagamento a prazo foi uma maneira de facilitar a aquisição do apartamento pelos demandantes; (C) essa forma de pagamento foi uma opção dos autores, e não uma imposição da ré; (D) os requerentes devem responder pela correção monetária; (E) no momento da assinatura do compromisso, em 4/9/2009, o valor principal da obrigação era de R\$ 304.000,00; (F) entre essa data e 1º/8/2010, o valor monetariamente atualizado pelo INCC chegou a R\$ 324.407,78; (G) os autores pagaram R\$ 334.329,56; (H) logo, apenas R\$ 9.922,28 correspondem aos juros compensatórios, que são devidos, visto que previstos no contrato; (I) não havendo qualquer abuso, nem onerosidade excessiva, inexistente razão para se alterar o contrato em juízo. Diante disso, pugnou pela reforma da sentença, a fim de que a demanda seja julgada totalmente improcedente, afastando-se a condenação ao pagamento de R\$ 30.329,56.

O apelo foi regularmente processado (fls. 248) e respondido (fls. 251/255).

### **FUNDAMENTAÇÃO**

Considerando o recurso da demandada e o fato de que os demandantes não apelaram, tem-se que a análise em âmbito recursal fica adstrita à questão da correção monetária e dos juros. Nessa toada, ressalvadas as questões de ordem pública, todos os demais pontos deste processo já foram atingidos pela preclusão, não se podendo reabrir a discussão sobre eles.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**  
**10ª Câmara de Direito Privado**

Acerca do primeiro aspecto, observo que razão assiste à requerida. Deveras, a sentença hospeda a contradição de, na fundamentação, afirmar que a correção monetária é devida e, no dispositivo, condenar a ré a pagar aos autores um valor que englobe tanto a atualização monetária quanto os juros. Por outros termos, o juízo *a quo* partiu das premissas corretas de que a correção monetária tem por finalidade recompor o valor nominal da moeda, não representando qualquer incremento no valor real devido, ao passo que os juros correspondem a um acréscimo ao valor da dívida; porém, cometeu um equívoco ao incluir o valor da atualização monetária da condenação. Logo, é estreme de dúvidas que a correção no importe de R\$ 20.407,78 deveria mesmo ser paga pelos demandantes, a fim de evitar enriquecimento sem causa, em virtude do efeito da inflação sobre a moeda ao longo dos meses.

Nessa toada, os juros correspondem apenas a R\$ 9.921,78, ou seja, à diferença entre a cifra que os requerentes pagaram (R\$ 334.329,56) e o valor monetariamente atualizado pelo INCC entre 4/9/2009 e 1º/8/2010 (R\$ 324.407,78).

Sobre os juros, registro que estes foram cobrados com base em cláusula contratual abusiva. Isto porque, no caso em tela, **não houve atraso no pagamento da parte dos autores, de sorte que não se pode falar em juros de mora.** Tampouco são cabíveis juros compensatórios, que não representam sanção, tendo por finalidade remunerar o capital emprestado; no caso concreto, como os demandantes não contraíram nenhum empréstimo com a demandada, nem utilizaram o imóvel prometido, inexistente motivo para eles serem obrigados a pagar esse tipo de verba. Poder-se-ia argumentar que tal exigência tem por objetivo ressarcir a requerida pelos empréstimos que precisou contratar, a fim de construir o edifício; porém, a mencionada exação configura *bis in idem*, porquanto essa espécie de gasto do fornecedor já vem embutido no preço do produto. Sobre esse assunto, a



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**  
**10ª Câmara de Direito Privado**

jurisprudência do STJ é pacífica:

*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 (STJ, 4ª Turma, REsp nº 670.117/PB, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 14/9/2010);*

*AGRAVO INTERNO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PORTARIA DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA - ATOS QUE NÃO SE ENQUADRAM NO CONCEITO DE LEI FEDERAL - JUROS COMPENSATÓRIOS - COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.*

*(...)*

*2.- 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 (REsp 670.117/PB, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 23/09/2010).*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**  
**10ª Câmara de Direito Privado**

—

3.- *Agravo Regimental improvido* (STJ, 3ª Turma, AgRg no Agravo de Instrumento nº 1.402.399/RJ, Rel. Min. SIDNEI BENETI, j. 21/6/2011); e

*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. JUROS COMPENSATÓRIOS. COBRANÇA DURANTE A OBRA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.*

(...)

2. *Esta Corte Superior possui entendimento firmado no sentido de que, em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.*

(...)

5. *Agravo regimental não provido* (STJ, 3ª Turma, AgRg no Ag nº 1.014.027/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 5/6/2012).

**Diante disso, conclui-se que a decisão de primeira instância deve ser mantida na parte em que condena a demandada a ressarcir os demandantes pelo que recebeu título de juros. Essa quantia deverá ser monetariamente corrigida e acrescida de juros moratórios nos termos da sentença.**

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos constitucionais e legais citados no apelo. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um, ao contrário do que sucede com os peritos judiciais, que respondem individualmente a cada um dos quesitos ofertados nos autos. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. Franciulli Netto,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**  
**10ª Câmara de Direito Privado**

—

publicado em 5/5/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. Denise Arruda, publicado em 25/10/2004).

**DECISÃO**

Diante do exposto, voto pelo parcial provimento do recurso, apenas para excluir da condenação a parte referente à correção monetária do valor do imóvel, sem alteração do ônus da sucumbência.

**ROBERTO MAIA**

**Relator**