

A COBRANÇA DE JUROS DE OBRA NAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA NA ÓTICA DA JURISPRUDÊNCIA

MONTEIRO, Jadson Azeredo^a ; MARIANO DA SILVA, Wesley Roberto^b



^ajadson.monteiro@yahoo.com
^bwesleyjurista@hotmail.com

^aDoutorando em Ciências Jurídicas. Universidad Del Museo Social Argentino.

^bDoutorando em Ciências Jurídicas. Universidad Del Museo Social Argentino.

RESUMO

O presente artigo versa sobre a análise das relações de contratos imobiliários, em especial o contrato de promessa de compra e venda de imóveis e o contrato mútuo com alienação fiduciária, em situações em que existem cobranças de juros de obras e acabam violando regras do Código de Defesa do Consumidor. Diante dessa pesquisa e da hipótese a ser levantada, podemos dizer que, em princípio, os juros de obra – sinônimo de taxa de evolução de obra – são considerados cobranças indevidas, uma vez que decorrem dos encargos da relação contratual firmada entre a incorporadora e o banco que financia os recursos para a construção, não tendo o consumidor qualquer responsabilidade pelos custos dessa relação, por ser prévia ao contrato de promessa de compra e venda. Todavia, embora se defenda que tais cobranças não devem ser admitidas, havia tribunais com entendimento de que as referidas taxas eram devidas pelo consumidor, em contrário ao entendimento de outros tribunais que defendem a tese de que a cobrança é nula e deve ser cancelada, isso porque coloca o adquirente do imóvel em desvantagem excessiva e provoca o inadimplemento sem causa. Nesse sentido, diante da jurisprudência mais recente do Superior Tribunal de Justiça, concluiremos que atualmente, em meio a opiniões jurídicas divergentes sobre o tema, a cobrança dos juros de obra tornam-se ilegais quando a incorporadora está em mora com a entrega do imóvel; ou seja, se houve atraso na construção da obra, não se pode mais cobrar os juros de obra.

Palavras-chave: Direito Imobiliário. Promessa de Compra e Venda. Juros de obra.

INTRODUÇÃO

De acordo com os preceitos previstos no Código de Defesa do Consumidor (CDC), em consonância com a jurisprudência dominante no ordenamento jurídico brasileiro, sabemos que a relação jurídica travada por um contrato de promessa de compra e venda de imóvel entre incorporadoras, bancos e os adquirentes dos imóveis configura-se uma típica relação de consumo, de acordo com requisitos expostos nos artigos 1º a 3º do CDC.

Partindo do pressuposto de que tais instrumentos contratuais são relações consumeristas, a análise a ser feita, diante dos casos concretos em que se vislumbra um desequilíbrio nesse tipo de negócio jurídico, é sempre fazendo considerações com interpretações a determinados princípios que visam proteger a parte mais vulnerável da relação, qual seja, o consumidor, a exemplo, o princípio da transparência e o da boa-fé objetiva. Essa necessidade de interpretação mais cautelosa se dar justamente porque os contratos de consumos são de adesão, de modo que o aderente não tem a oportunidade

prévia de discutir as cláusulas impostas.

Por ter o caráter consumerista, podemos dizer que os contratos de promessas de compra e venda de imóveis e os contratos de mútuos celebrados entre as incorporadoras, as instituições bancárias e os consumidores, devem obedecer a princípios, que, no momento de qualquer desequilíbrio contratual, devem ser aplicados a fim de interpretar a nova mais favorável ao consumidor.

Para fins de objeto do presente trabalho, a análise das cobranças de juros de obras nos contratos de promessas de compra e venda de imóveis na planta é o que buscamos debater, embasando todas as críticas possíveis de maneira sistematizada, de acordo com os entendimentos dos tribunais sobre o tema.

Primeiro temos que entender que, no cenário da construção imobiliária de imóveis na planta, de um lado, existe o incorporador, aquele que é dono da obra e que na maioria dos casos (quase 95%) terceiriza a construção através de uma empreitada firmada com um construtor. Do outro lado, o consumidor, promitente comprador daquela fração ideal vendida pelo incorporador (a unidade habitacional) e ainda de um outro lado, existe uma instituição financeira que, através de um contrato de financiamento global da obra como um todo, fornece recursos para o incorporador construir o empreendimento habitacional.

Consequentemente, do contrato de empréstimo firmado entre a incorporadora e a Instituição financeira, tem-se os juros e encargos. Além disso o Banco vai repassando os recursos para a incorporadora de forma gradativa e de acordo com o andamento da obra.

Acontece que - e isso é justamente o problema encontrado na presente pesquisa - a incorporadora e os bancos acabam repassando os juros daquele contrato de financiamento global da obra para os consumidores que forem adquirindo as unidades imóveis do empreendimento financiado por esse banco. Em verdade, referidos juros são rateados para todos os compradores e são cobrados mensalmente conforme o percentual de recursos que forem liberados pela instituição. Tais cobranças são denominadas "juros de obras", por muitos conhecidas como "taxas de evolução de obra", nome dado pelos bancos e pelas incorporadoras quando lançam a cobrança para o consumidor pagar.

O que a maioria dos consumidores não esperam e não sabem é que essas cobranças não são em valores fixos. Trata-se de quantia que geralmente começa com valores irrisórios, que vão aumentando mês a mês, de acordo com a evolução da obra e a quantidade de recursos que são liberados pelo banco agente financeiro.

Em outras palavras, essa taxa denominada de "juros de obras" decorre do empréstimo que a incorporadora faz com o banco financiador e, com o tempo e evolução da construção do empreendimento, repassa essa cobrança de forma rateada para os compradores de boa-fé. Estes, além de terem frustrada a expectativa de receber o seu imóvel, correm o risco de sofrer prejuízo no seu orçamento mensal, já que se trata de parcelas sem valores fixos, de maneira que nunca se saberá o valor que vai ser cobrado em cada mês.

Ora, se o promitente comprador do imóvel não deu causa à cobrança, já que não

fez parte da relação contratual firmada entre incorporador e o banco, ainda que ele seja avisado previamente nos contratos de promessa de compra e venda e nos instrumentos mútuos firmando com o banco, será que tais cláusulas contratuais e as consequentes cobranças de juros de obra seriam válidas?

Nesse caminho, evidentemente, de acordo com a legislação consumerista, não haveria dúvidas de que as cobranças de juros de obra são indevidas e devem ser nulas de peno direito e rechaçadas em nosso ordenamento jurídico, uma vez que estamos diante de cláusulas que colocam a parte mais vulnerável da relação de consumo em desvantagem onerosa e excessiva.

Todavia, ao logo dos últimos anos, este tema gerou bastantes entendimentos divergentes na seara dos nossos tribunais, inclusive pelas turmas do Superior Tribunal de Justiça, firmando um entendimento, no primeiro momento, no sentido de declarar a ilegalidade total das cobranças. Contudo, com o passar do tempo, o STJ mudou parcialmente esse entendimento, declarando que as cobranças de juros de obra são legais, tornando-se ilegais apenas após a mora da incorporadora no que concerne ao prazo de entrega do imóvel.

JUROS DE OBRA NAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E NOS CONTRATOS MÚTUOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA

Inicialmente, vale lembrar que, para a maioria dos brasileiros que normalmente moram de aluguel e buscam a aquisição da casa própria, mediante promessa de compra e venda, utilizando financiamento por contratos mútuos com alienação fiduciária, o cumprimento dos pagamentos acontece com bastante sacrifício, pois o mutuário sacrifica parcela significativa de suas economias para honrar as parcelas do contrato durante longo prazo. Vale dizer que na maioria das vezes são trabalhadores que firmam o negócio de maneira estritamente programada nas suas condições mensais de pagamento.

Por esse panorama, evidentemente a cobrança de valores que não são fixos e que cada mês aumentam em grande proporção - como é o caso dos juros de obras que são cobrados por consequência das promessas de compra e venda e financiamento por contrato mútuo com alienação fiduciária - certamente ocasionará o desequilíbrio contratual na relação imobiliária em discurso, resultando até mesmo em inadimplência do consumidor, que não irá conseguir cumprir com as obrigações de pagar e nem alcançar o sonho da sua casa própria.

Assim, pergunta-se: como é que a pessoa que mora de aluguel e está aguardando receber o imóvel próprio irá suportar adimplir com suas obrigações perante o contrato, se continuar pagando taxas em valores altos que não foram programadas em valores fixos e que, por vezes, não são esclarecidas antes de firmar o contrato?

Nesse sentido, a imposição de pagar Taxa de Evolução de Obra colide frontalmente com a função social do contrato. Isto é, ao invés de se facilitar a aquisição do imóvel,

como meio de concretizar o direito fundamental à moradia previsto no art. 6º - CF/88, dificulta-se ainda mais o seu alcance (BRASIL, 2021a).

Essa prática é proibida à luz do art. 39, V, do Código de Defesa Consumidor, que veda cláusulas que estabeleçam obrigações iníquas, onerosas ou que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (BRASIL, 2021b).

Como mencionado na introdução do presente artigo, as chamadas taxas de juros de obra são decorrentes do contrato de financiamento com hipoteca feito com o banco que financia os recursos para a incorporadora e repassa de forma rateada as cobranças dos juros desse financiamento para o comprador de boa-fé, ou seja, para aquele consumidor que vai adquirir uma unidade habitacional autônoma.

Antes de falar dos preceitos jurisprudenciais, importante deixar claro que os juros de obra são cobrados apenas no caso de adquirentes que optam por realizar contrato de financiamento bancário, não evidenciando esse tipo de cobrança para aqueles que compram à vista ou de forma parcelada diretamente com o incorporador.

Pois bem, em razão de reiteradas demandas discutindo cobrança de taxa de juros de obra referente ao empréstimo que a construtora faz com o banco financiador, o STJ editou a Súmula n.º 308 (BRASIL, 2021e): "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

Não bastasse a citada súmula, a jurisprudência do STJ, em 2010, foi mais além, reafirmando que as construtoras não podem cobrar juros das parcelas pagas pelos consumidores que adquirem imóveis na planta antes da entrega das chaves (BRASIL, 2021c):

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" -] por quanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutua 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 REsp: 670117 PB 2004/0081926-1 , Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 14/09/2010, T4 -QUARTA TURMA).

Sobre a matéria, vale observar a jurisprudência de outros colegiados que mantêm o mesmo posicionamento que a Corte superior já tinha adotado, a exemplo das turmas recursais do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (BRASIL, 2021f):

RECURSOS INOMINADOS SIMULTÂNEOS. PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE PREENCHIDOS. CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRELIMINARES REJEITADAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA INDEVIDA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. cláusula abusiva. dever de informação. inérgia da ré quanto aos reclamos legítimos do consumidor. dever de restituir. má prestação de serviço. responsabilidade objetiva, nos termos do art. 14, cdc. teoria do risco da atividade -art. 927, parágrafo único, do ccb/02. ilícito, nexo causal configurado. danos morais arbitrados em r\$4.000,00 (quatro mil reais).recursoconhecido e improvido. SENTENÇA MANTIDA. (PROCESSO nº 0089641-59.2015.8.05.0001 -RELATORA: MARY ANGÉLICA SANTOS COELHO 20.09.2016-4ª TURMA RECORSAL CÍVEL E CRIMINAL -TJBA).

Como o direito é um fenômeno social e com o passar do tempo os fatos podem ser valorados de acordo com os avanços na sociedade, assim não foi diferente com a reanálise dos juros de obras pelos tribunais, de tal maneira que, em 2019, o entendimento pelo STJ, em sede recurso repetitivo, passou a ser no sentido de declarar que as cobranças de juros de obra são legais, tornando-se ilegais apenas quando a incorporadora atrasar a entrega da obra, ou seja, somente as cobranças que forem feitas após a data limite de tolerância da entrega do imóvel é que são ilegais (BRASIL, 2021d):

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB ORITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. 1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. 2. Recursos especiais desprovidos (STJ - REsp: 1729593 SP 2018/0057203-9, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 25/09/2019, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 27/09/2019).

Por essa nova ótica, os pleitos de consumidores que buscavam a restituição dos pagamentos feitos a título de juros de obra passaram ser cabíveis somente com a comprovação de que o bem imóvel objeto do contrato foi entregue com atraso, podendo ser restituídas somente aquelas parcelas pagas entre a data prevista para entrega e a data em que efetivamente o consumidor tomou posse do bem.

Nesse raciocínio, significa dizer que o pagamento de juros de obra, além da data prevista para entrega das chaves, deve ser suportado pela incorporadora, já que esta é quem deu caso pelo atraso da obra e não o comprador do imóvel.

Vale ressaltar também que a ocorrência da ilegalidade das cobranças de juros de obra se dá principalmente pela violação do princípio da informação clara e precisa, que deve ser respeitado nas relações de consumo (BALDO, 2017).

Sendo indiscutível que as referidas taxas são ilegais, é cediço que tais valores devem ser resarcidos ao consumidor, não somente com juros e correções, mas também em dobro, conforme parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, o qual destaca que “consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável” (BRASIL, 2021b).

CONCLUSÃO

Pela sistemática do Código de Defesa do Consumidor e pelos princípios que o norteiam, de início seria inquestionável a ilegalidade das cobrança dos juros de obras, pois, como mencionado em linhas atrás, por se tratar de cobranças de valores incertos e que aumentam significativamente mês a mês, acaba ocorrendo o desequilíbrio da relação contratual – diga-se de passagem, uma relação em que, de um lado, está a parte hipossuficiente (o consumidor), totalmente desprovida de liberdade e capacidade técnica de compreender as cláusulas de um contrato de adesão.

Havendo esse desequilíbrio, a função social do contrato como meio de concretizar o direito fundamental à moradia acaba sendo violada, uma vez que as cobranças de juros de obras tornam-se um ônus para o qual o consumidor não se planeja financeiramente e não consegue honrar, o que, consequentemente, acaba impulsionando a inadimplência.

Por outro lado, ainda que o entendimento jurisprudencial tenha sido modificado ao logo do tempo, vale destacar que, por uma interpretação à letra fria da legislação, tais cobranças discutidas no presente trabalho são indevidas e consideradas ilegais quando trazemos a previsão do art. 30, inciso V do Código de Defesa do Consumidor, dispositivo legal segundo o qual é vedado exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva.

REFERÊNCIAS

BALDO, Carla. **Juros de obre é ilegal?** 2017. Disponível em: <https://carlabaldo.jusbrasil.com.br/artigos/387795600/juros-da-obra-e-ilegal>. Acesso em: 10 mar. 2021.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.presidencia.gov.br/legislação/constituição_1988/. Acesso em: 10 mar. 2021a.

BRASIL. **Lei nº 8078 de 11 de setembro de 1990**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 10 mar. 2021b.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasilia. **Recurso especial nº 670117 PB 2004/0081926-1**. Relator: MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/16615575/recurso-especial-resp-670117-pb-2004-0081926-1>. Acesso em: 10 mar. 2021c.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasilia. **Recurso especial nº 1729593 SP 2018/0057203-9**. Relator: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/16615575/recurso-especial-resp-670117-pb-2004-0081926-1>. Acesso em: 10 mar. 2021d.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasilia. **Súmula nº 308**. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_24_capSumula308.pdf Acesso em: 10 mar. 2021e.

BRASIL. Turma Recursal. Tribunal de Justiça. Bahia. **Recurso Inominado nº: 0089641-59.2015.8.05.0001**. Relator: MARY ANGÉLICA SANTOS COELHO. Disponível em: <http://www5.tjba.jus.br/juizadosespeciais/index.php/juizados/turma-recursal>. Acesso em: 10 mar. 2021f.