

**EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 670.117 - PB (2010/0182236-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO SIDNEI BENETI**  
**R.P/ACÓRDÃO** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**EMBARGANTE** : QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS S/A  
**ADVOGADOS** : MARIANA DA SILVA TEIXEIRA LEITE  
SERGIO BERMUDES E OUTRO(S)  
**EMBARGADO** : DALVACI MARQUES DO RÊGO COSTA  
**ADVOGADO** : THÉLIO QUEIROZ FARIAS E OUTRO

**EMENTA**

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.

**ACÓRDÃO**

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino acompanhando o Sr. Ministro Relator e negando provimento aos embargos de divergência, e dos votos dos Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Villas Bôas Cueva e Marco Buzzi acompanhando a divergência inaugurada em sessão anterior pelo Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira e dando provimento aos embargos de divergência, a Seção, por maioria, deu provimentos aos embargos de divergência. Votaram vencidos os Srs. Ministros Sidnei

# *Superior Tribunal de Justiça*

Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino (voto-vista) e Nancy Andrichi.

Votaram com o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Massami Uyeda, Raul Araújo e Maria Isabel Galloti.

Lavrará o acórdão o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília-DF, 13 de junho de 2012 (Data do Julgamento)

**Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator

