



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0002466-70.2013.4.01.3807/MG

RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO
APELANTE : MARCOS JUNIO CORDEIRO PRIMO
ADVOGADO : RODRIGO CALDEIRA ABREU VELOSO
APELADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : MARCIA CALDEIRA GONCALVES

E M E N T A

CIVIL. PROCESSO CIVIL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI). IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. CABIMENTO.

1. Segundo já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, “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 670.117/PB, Relator Ministro Sidnei Beneti, Relator para Acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, DJe de 26.11.2012).
2. O art. 75 da Lei n. 11.977/2009, elaborado de acordo com o processo legislativo constitucionalmente previsto, acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964, permitindo “a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH”.
3. Sentença mantida.
4. Apelação não provida.

A C Ó R D Ã O

Decide a Sexta Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, por unanimidade, negar provimento à apelação.

Brasília, 3 de agosto de 2015.

**Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator**

R E L A T Ó R I O

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO:

Cuida-se de ação de procedimento ordinário ajuizada por Marcos Júnio Cordeiro Primo contra a Caixa Econômica Federal (CEF), buscando a declaração de nulidade da cláusula do contrato que o obriga a pagar os denominados “juros de construção”, sem a devida amortização, por considerar tal cobrança abusiva, questionando, ainda, a capitalização de juros.

O MM. Juiz Federal da 3^a Vara da Subseção Judiciária de Montes Claros (MG) proferiu sentença (fls. 169-170, frente e verso) na qual julgou improcedente o pedido, ao entendimento de que não se afigura abusiva a cláusula sétima do contrato que estabelece a cobrança de juros, correção monetária e comissão pecuniária do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHAB), em contrato de mútuo vinculado à promessa de compra e venda, antes da entrega das chaves.

Inconformado, o autor apela, requerendo a reforma da sentença quanto à cobrança de juros na fase de construção e em relação à capitalização de juros, decorrente de sua cobrança sem a devida amortização do saldo devedor.

Houve contrarrazões.

É o relatório.

Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator

V O T O

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO:

Cuida-se de ação de procedimento ordinário em que a parte autora busca o reconhecimento de abusividade da cobrança dos denominados “juros de construção”.

A sentença julgou improcedente o pedido, em síntese, ao fundamento de que:

a) a CEF já disponibilizou os valores para o contrato de financiamento, cujo ato tem, como contrapartida, o pagamento dos encargos contratuais;

b) a modalidade de financiamento escolhida não permite que a parte autora comece a pagar as prestações apenas após o recebimento de sua casa;

c) a correção monetária “não constitui um plus ou acréscimo do débito, mas mera reposição do poder de compra da moeda, corroído pelo processo inflacionário, razão pela qual deve ser mantida sua incidência, sob pena de enriquecimento sem causa, vedada pelo direito (art. 884 do CC)”;

d) a incidência dos juros remuneratórios encontra expressa autorização na Lei n. 4.380/1964, observado que a taxa de juros efetivos de 4,5941% ao ano está entre as menores cobradas no mercado de financiamento de imóveis e, com base em precedente jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que não há qualquer ilegalidade de cláusula contratual que prevê a sua incidência nos contratos de compra e venda de imóveis em construção;

e) a comissão pecuniária do FGHAB está prevista na Lei n. 11.977/2009, no Decreto n. 6.820/2009 e na Portaria n. 160/2009 do Ministério da Fazenda e pelo Estatuto do FGHAB;

f) “nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação (Súmula 450/STJ)”;

g) no Programa Minha Casa, Minha Vida, existe autorização da Lei n. 4.380/1964, com redação dada pela Lei n. 11.977/2012, para a cobrança mensal dos juros, considerando, ademais, que a planilha de evolução da dívida demonstra que houve amortização do saldo devedor a partir de maio/2011, o que contraria a alegação da parte autora.

O apelante impugna o citado *decisum* nos pontos discriminados.

Não merece reparos a sentença apelada, que se harmoniza com o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar recursos em que estava em discussão a cobrança de juros por incorporadoras, conforme sevê dos julgados abaixo transcritos:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPOERAÇÃO 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.

(REsp 670.117/PB – Relator Ministro Sidnei Beneti, Relator para Acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira – Segunda Seção, DJe de 26.11.2012)

RECURSO ESPECIAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - JUROS COMPENSATÓRIOS - COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO - PROVIMENTO.

1.- A Segunda Seção, no julgamento do REsp n.º 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" (REsp 670117/PB, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012)."

2.- Recurso especial provido, para reconhecer a validade da cobrança de juros compensatórios, mesmo antes da entrega das chaves, ou seja, durante a fase de construção.

(REsp 1.358.734/RJ – Relator Ministro Sidnei Beneti – Terceira Turma, DJe de 18.06.2013)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DIREITO CIVIL. INCORPOERAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO (RESP 670.117/PB). AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, contradição ou obscuridade no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Não é ilegal ou abusiva a cláusula constante de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção que preveja a incidência de juros compensatórios sobre os valores de prestação pagos antes da entrega do imóvel ao promitente comprador.

3. Agravo regimental desprovido.

É certo que os precedentes acima dizem respeito à relação contratual estabelecida entre a construtora e a pessoa física. Entendo, contudo, perfeitamente aplicável ao caso dos autos, em que consta no polo passivo a CEF, o entendimento neles aplicado, com a incidência dos juros previstos contratualmente, mormente quando se trata de empreendimento custeado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), cujo contrato, livremente pactuado, é regido pela conjugação da Lei n. 9.514/1997, que trata da alienação fiduciária de bens imóveis, e da Lei n. 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

A Cláusula Décima Terceira do contrato prevê (fl. 35):

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS MENSAIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO – O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura deste instrumento, sendo:

I) Pelo DEVEDOR, na contratação:

a) Comissão Pecuniária FGHAB.

Pelo DEVEDOR, mensalmente, na fase de construção, mediante débito em conta, que fica desde já autorizado:

- a) Encargos relativos a juros e atualização monetária à taxa prevista no quadro “C”, incidente sobre o saldo devedor apurado no mês;
- b) Taxa de Administração, se devida;
- c) Comissão Pecuniária FGHAB.

(...)

IV) Pelo DEVEDOR, mensalmente, após a fase de construção, mediante débito em conta de qualquer tipo titulada pelo DEVEDOR, na CEF, débito este que fica desde já autorizado:

- a) Prestação de Amortização e juros (A + J), à taxa prevista no Quadro “C”;
- b) Taxa de Administração, se devida;
- c) Comissão Pecuniária FGHAB.

Parágrafo Primeiro – O pagamento dos encargos devidos durante o período de construção, será realizado na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, mediante débito em conta titulada pelo DEVEDOR.

(...)

Parágrafo Terceiro – A amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente ao término do cronograma de obras e no dia correspondente ao da assinatura do presente contrato de financiamento.

(...)

Parágrafo Sexto – Na fase de amortização, os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento.

Parágrafo Sétimo – Na fase de amortização, se o valor da prestação for insuficiente para a apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

Já o quadro resumo (fl. 18), estabelece dois prazos, no item C6: de construção: 16 meses, em que a parte devedora paga apenas os juros; e o de amortização: 300 meses, em que os encargos mensais, incluindo prestação + juros, serão cobrados após o término do cronograma de obras, na forma da cláusula sétima, parágrafo terceiro (fl. 23), concluindo-se que, em verdade, tratar-se de dois acordos: um relativo à fase de construção e o outro após esse período.

Assim, tendo o contrato sido firmado segundo as regras próprias previstas para o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) – Lei n. 9.514/1997 – e daquelas vinculadas ao Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), disciplinado pela Lei n. 11.977/2009, as condições do referido pacto eram de conhecimento da parte autora quando de sua assinatura.

Na presente hipótese, portanto, prevalece o princípio *pacta sunt servanda*.

É oportuno destacar que o art. 75 da Lei n. 11.977/2009 acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964, permitindo “a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH”, sendo certo que o citado diploma legal foi elaborado de acordo com o processo legislativo constitucionalmente previsto, presumindo-se, portanto, constitucional, tanto formal quanto materialmente.

Ante o exposto, nego provimento à apelação.

É o meu voto.

Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator