

## STJ AUTORIZA JUROS DE IMÓVEL NA PLANTA

Faz muitos anos que as construtoras e incorporadoras travam uma verdadeira disputa jurídica com os clientes com relação à cobrança de juros compensatórios durante a construção.

Após quase 15 anos de discussão judicial, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) - responsável por uniformizar entendimentos em direito do consumidor - decidiu pela legalidade dos juros “no pé”, como são comumente conhecidos os juros aplicados em parcelas de imóveis comprados na planta e cobrados até a entrega das chaves.

A decisão, cujo julgamento começou com votos favoráveis aos consumidores, causou muita polêmica pois as empresas do ramo já vinham firmando Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público para suspender as cobranças que agora foram autorizadas pelo judiciário.

Para atender ao TAC e não sofrerem prejuízos, as empresas embutiam os juros no preço do imóvel sem fazer explícita previsão contratual, tornando a cobrança uma realidade, mas sem respeitar o princípio da transparência nas relações de consumo.

Para o ministro designado relator, Antonio Carlos Ferreira, a comercialização de imóvel na planta facilita o acesso à moradia e constitui excelente investimento para o comprador, que adquire o bem com valor bastante inferior ao preço do imóvel pronto. Assim, a maioria dos Ministros do STJ entendeu que o consumidor que paga à vista estaria em desvantagem com relação ao que se vale do parcelamento, cuja natureza seria de empréstimo, razão pela qual consideraram legal a cobrança de juros compensatórios.

Entretanto, em que pese a referência contratual específica da cobrança dos juros estimular a concorrência no mercado e benefícios para quem compra à vista, há o receio de que a decisão judicial acabe por estimular o atraso na entrega das obras, eis que os juros são cobrados até a entrega das chaves. O que se tem por certo é que o entendimento do Tribunal Superior vai acarretar mudanças significativas no mercado imobiliário, que deverá se adequar à nova e favorável resolução.

*MARIANA ARTEIRO GARGIULO*