



# Juros compensatórios podem prejudicar o consumidor

07/08/2002

O Superior Tribunal de Justiça concedeu liminar para evitar que um consumidor perdesse o imóvel por causa de cláusulas contratuais abusivas. A Corte entendeu que a incidência de juros compensatórios em contrato de compra e venda não encontra suporte na legislação e prejudica o consumidor.

De acordo com os autos, em 1998, Eduardo Luiz Rocha Cubas adquiriu um imóvel no valor de R\$ 142 mil para lhe servir de moradia. No entanto, assinado o contrato, o corretor ofereceu um preço à vista de menor valor: R\$ 110 mil. Baseado nas disposições do Código de Defesa do Consumidor, Eduardo Luiz Rocha Cubas informou ao corretor da ilegalidade da sua proposta e ele acabou oferecendo R\$ 118 mil.

Ao constatar o erro, o corretor tentou nova negociação do preço e houve uma redução de R\$ 6.866 mil. Segundo Eduardo Luiz Cubas, o contrato apresentava ainda juros compensatórios, a razão de 1% ao mês sobre o valor das prestações, como se a empresa já não tivesse sido beneficiada com um acréscimo injustificado do preço.

Inconformado, ele entrou na Justiça com o objetivo de conseguir o direito de não pagar os juros. Em primeira instância, seu pedido foi atendido. Mas a decisão foi reformada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e Eduardo Luiz Rocha Cubas entrou com recurso especial no STJ, que ainda está em andamento.

Depois de ser surpreendido por uma carta de cobrança da Espaço y Engenharia avisando da inscrição do seu nome no cadastro de devedores, além de ameaça de rescisão contratual sob pena de perda do imóvel, Cubas entrou com uma medida cautelar com pedido de liminar no STJ. Ele alegou que, conforme disposto no artigo 52 do CDC, os juros deverão incidir sobre os R\$ 118 mil, já inclusos na parcela a mais, ou não deverão incidir, pois há o risco do imóvel ultrapassar os R\$ 142 mil.

O vice-presidente do STJ, ministro Edson Vidigal, atendeu o pedido de Cubas. “Verifica-se que o requerente foi notificado pela empresa para pagamento do valor dos juros cobrados, sob pena de rescisão contratual, portanto há um justo receio de que possa existir um dano irreparável para o autor, uma vez que rescindido o contrato poderá haver perda do imóvel. Consignado os pagamentos, tal risco fica afastado”, concluiu o ministro.

Ele ressaltou ainda, que o recurso especial deverá ser analisado e levado a apreciação da Terceira Turma do STJ, porque o CDC permite rediscussão de cláusulas abusivas.

Processo: MC 5.318

Fonte: [https://conjur.jumps.com.br/2002-ago-07/juros\\_compensatorios\\_podem\\_prejudicar\\_consumidor/](https://conjur.jumps.com.br/2002-ago-07/juros_compensatorios_podem_prejudicar_consumidor/)