

# Caixa deve ressarcir em dobro por juros de obra cobrados após atraso na entrega

17/09/2024

A Caixa Econômica Federal deve ressarcir em dobro pelos juros de obra cobrados dos adquirentes de imóveis no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) durante o período de atraso na entrega.



Freepik

*No caso, juros de obra foram cobrados no período de atraso de entrega do imóvel financiado pelo SFH*

O ressarcimento deve ser feito para todos os contratos não cobertos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), independentemente da comprovação de má-fé na cobrança, desde que tenham sido feitas 30 de março de 2021.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu provimento ao recurso especial ajuizado pelo Ministério Público para admitir aplicar o artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor ao caso.

A condenação foi reconhecida pelas instâncias ordinárias em ação civil pública ajuizada por conta da cobrança de Taxa de Evolução de Obra (juros de obra) efetuada pela CEF dos adquirentes de imóveis em construção no âmbito do SFH.

O processo trata dos casos em que houve atraso na entrega dos imóveis por causas que não são imputáveis aos mutuários, mas a cobrança dos juros foi mantida pela CEF.

Esses juros são cobrados pelo agente financeiro sobre o valor do crédito repassado às incorporadoras para construção do empreendimento.

O Tribunal Regional Federal da 5ª Região julgou procedente a ação, mas fixou que a devolução em dobro dos valores indevidamente cobrados

depende de demonstração da má-fé em cada caso concreto.

## Juros de obra

Relatora na 3ª Turma, a ministra Nancy Andrihgi observou que essa posição difere da [firmada pela Corte Especial do STJ](#), em outubro de 2020, em relação à aplicação do artigo 42 do CDC..

A tese aprovada é a de que devolução em dobro do valor cobrado indevidamente do consumidor não depende da comprovação de que o fornecedor do serviço agiu com má-fé.

“Em síntese, não é necessária a comprovação de má-fé para o ressarcimento em dobro, na forma do parágrafo único do artigo 42 do CDC, que é devido, independentemente de natureza do elemento volitivo, salvo na hipótese em que o fornecedor comprovar a sua boa-fé objetiva, sendo este um ônus seu”, disse a relatora.

A posição da Corte Especial deve ser aplicada de acordo com a modulação parcial dos efeitos feita na ocasião. Ficou decidido que, para as disputas no âmbito do Direito Privado, ela só vale para os casos posteriores à data de publicação do acórdão (30 de março de 2021).

“A condenação ao ressarcimento do indébito para os contratos regidos pelo CDC deve ser feita em dobro para as cobranças realizadas após 30/3/2021 e de forma simples para as realizadas em momento anterior”, resumiu a relatora. A votação foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão REsp 1.947.636**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-set-17/caixa-deve-ressarcir-em-dobro-por-juros-de-obra-cobrados-apos-atraso-na-entrega/>