

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Cobrança de Juros sobre Aluguel no Minha Casa Minha Vida: Fundamentos Jurídicos e Tese de Defesa

A discussão sobre a legalidade da cobrança de juros sobre valores pagos a título de aluguel antes da entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), tem ganhado relevância prática e jurídica. A legislação originária (Lei nº 11.977/2009) e a nova Lei nº 14.620/2023 oferecem subsídios para a construção de uma tese sólida em defesa dos beneficiários.

I – Normas jurídicas aplicáveis

A Lei nº 11.977/2009, que instituiu o MCMV, previa que, nos casos de atraso na entrega do imóvel, o beneficiário poderia ser indenizado por meio do pagamento de valor equivalente a aluguel. Com a edição da Lei nº 14.620/2023, que reestruturou o programa, manteve-se o caráter social da política habitacional, mas sem detalhar a forma de compensação em caso de atraso.

O Projeto de Lei nº 5330/2019, aprovado em comissão da Câmara dos Deputados em 30/04/2025, proíbe expressamente a cobrança de juros sobre os valores devidos em razão do atraso na entrega do imóvel.

II – Jurisprudência existente

Até o momento, não foram localizadas decisões dos tribunais superiores (STJ ou STF) que tratem especificamente da cobrança de juros sobre aluguéis pagos antes da entrega do imóvel no MCMV. A ausência de jurisprudência consolidada reforça a importância de uma atuação propositiva, com base na legislação e nos princípios constitucionais.

III – Teses jurídicas sustentáveis

- Interpretação sistemática: a indenização prevista em caso de atraso na entrega do imóvel possui natureza compensatória, sendo indevida a cobrança de juros remuneratórios.

- Função social e proteção ao beneficiário: o programa tem caráter social. A cobrança de juros fere a dignidade do beneficiário e a finalidade pública da norma.

- Analogia com contratos de incorporação imobiliária: o STJ tem decidido pela vedação de juros e multas em atraso de entrega de imóveis. A analogia reforça a tese da abusividade.

- Boa-fé objetiva: a cobrança de juros sobre valores pagos por algo que ainda não foi entregue viola o princípio da boa-fé e caracteriza enriquecimento sem causa.

Conclusão e orientação prática

Recomenda-se que o beneficiário, diante da cobrança de juros nessas circunstâncias, busque orientação jurídica para impugnar a cobrança indevida. Podem ser adotadas medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais com base nos fundamentos apresentados neste artigo. A atuação jurídica fundamentada, estratégica e empática pode fazer a diferença na defesa dos direitos sociais.