



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 434.945 - MG (2002/0052596-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : PATRIMAR ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ CARLOS DINIZ
ADVOGADO : EUGÊNIO GUIMARÃES CALAZANS E OUTRO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. RETENÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. CLÁUSULA ABUSIVA. OFENSA AOS ARTIGOS 51, INCISO IV, E 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1. É ilegal e abusiva a cláusula do distrato de promessa de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador. Ofensa aos artigos 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor.
2. A reforma do julgado demandaria a análise de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 1º de dezembro de 2011(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 434.945 - MG (2002/0052596-6) (f)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (fls. 255/264) interposto por PATRIMAR ENGENHARIA LTDA. contra decisão do em. Desembargador Convocado Vasco Della Giustina (fls. 247/252), que negou seguimento a recurso especial interposto pela agravante objetivando combater acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG assim ementado:

"DISTRATO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL A PRAZO - RETENÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS DESEMBOLSADAS PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR - CLÁUSULA ABUSIVA - OFENSA AOS ARTS. 51 E 53 DO CDC - PRESCRIÇÃO AFASTADA - NULIDADE DE PLENO DIREITO - INTELIGÊNCIA DO ART. 1.º DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR.

Sendo matéria de ordem pública (art. 1.º, CDC), a nulidade de pleno direito das cláusulas abusivas nos contratos de consumo não é atingida pela preclusão, de modo que não estão sujeitas a prazos de prescrição.

Nula é a cláusula que prevê em distrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do Código de Defesa do Consumidor a perda integral das prestações pagas, podendo a parte inadimplente requerer a restituição do quantum pago com correção monetária desde cada desembolso, autorizada, entretanto, a retenção de razoável percentual a título de multa penal em razão do descumprimento do contrato" (fl. 134).

No agravo em análise, a recorrente repisa os argumentos levantados no especial de que teria ocorrido violação dos artigos 178, § 9º, inciso V, e 1.030, do Código Civil de 1916, e 51 do Código de Defesa do Consumidor, bem como divergência jurisprudencial acerca das questões controvertidas nos autos.

É, no necessário, o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 434.945 - MG (2002/0052596-6) (f)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O recurso não comporta seguimento. O agravo regimental manejado não é capaz de infirmar a bem fundamentada decisão combatida. Dessa forma, em que pesem os argumentos novamente expendidos pela agravante, a decisão impugnada deve ser mantida por seus próprios fundamentos, os quais passo a alinhar:

"Não merece prosperar a presente irresignação recursal.

Primeiramente porque não se aplica à hipótese vertente, como pretendido pela recorrente, o prazo prescricional quadrienal de que trata o art. 178, § 9º, inciso V, do CC/1916.

Com efeito, nos termos do anterior Código Civil, é vintenário o prazo prescricional para o reconhecimento da existência de cláusulas contratuais abusivas e a conseqüente restituição das quantias pagas a maior.

A hipótese do art. 178, § 9º, V, do CC/1916 diz respeito aos casos de anulação ou rescisão de negócio eivado de vício de consentimento ou celebrado por incapaz, situação diversa da dos autos, que não se verificam in casu.

Nesta esteira, faz-se oportuna a colação, à guisa de exemplo, do recentíssimo precedente desta Corte Superior, litteris:

'AGRAVO REGIMENTAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA PELO ÍNDICE SINDUSCON APÓS O TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO - PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS ABUSIVAS - PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA, À LUZ DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 - AGRAVO IMPROVIDO.

1. Consoante o anterior Código Civil, é vintenário o prazo prescricional para o reconhecimento da existência de cláusulas contratuais abusivas e a conseqüente restituição das quantias pagas a maior.

2. A hipótese do art. 178, § 9º, V, do CC/1916 diz respeito aos casos de anulação ou rescisão de negócio eivado de vício de consentimento ou celebrado por incapaz, situação diversa da dos autos.

3. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 1018256/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2008, DJe 28/08/2008)'

Assim, não há falar em prescrição da pretensão do autor da demanda de ver



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

afastada, a partir do ajuizamento de ação ordinária em dezembro de 1999, suposta abusividade inserta em cláusula de contrato firmado em maio de 1993.

Ademais, não se revela merecedor de conhecimento o especial no que pertine a alegada ofensa ao art. 1030 do CC/1916. Com efeito, depreende-se do inteiro teor do aresto ora hostilizado que o referido dispositivo legal não foi sequer implicitamente prequestionado.

Insta observar que a exigência do prequestionamento não se traduz em mero rigorismo formal, que poderia ser livremente afastado pelo julgador. Ela encerra a necessidade de obediência aos limites impostos ao julgamento das questões submetidas ao E. Superior Tribunal de Justiça, cuja competência fora outorgada pela Constituição Federal, em seu art. 105.

Inexistindo, neste dispositivo, previsão de apreciação originária por este E. Tribunal Superior de questões como a que ora se apresenta, fica obstado o conhecimento do especial.

Destarte, evidenciada a ausência de prequestionamento da matéria federal inserta no dispositivo legal apontado pela recorrente como malferido, aplica-se, à hipótese vertente, a inteligência dos enunciados sumulares n.ºs 282 e 356 do STF, que ostentam o seguinte teor:

'282 - É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada na decisão recorrida, a questão federal suscitada.'

'356 - O ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento.'

Finalmente, tenho que não merece conhecimento o recurso especial, também no que se refere ao dissídio pretoriano suscitado, vez que não devidamente demonstrada a divergência jurisprudencial entre os arestos recorrido e apontados como paradigmas.

Com efeito, é assente na Corte que a mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, revela-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea 'c' do permissivo constitucional.

À luz do disposto no parágrafo único do art. 541 do CPC e nos §§ 1.º e 2.º do artigo 255 do RISTJ, revela-se imprescindível não só a comprovação como a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

própria demonstração da divergência suscitada, aperfeiçoando-se esta, tão-somente, a partir da comparação analítica entre os julgados eventualmente apontados como paradigmas e aquele que se pretende ver reformado.

Nessa linha, salutar é a colação dos seguintes julgados:

'AGRAVO REGIMENTAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL REPUTADO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. FALTA DE COMPROVAÇÃO ANALÍTICA DO DISSÍDIO.

I - Estando o recurso especial fundado em violação à lei federal, faz-se indispensável a indicação do dispositivo tido por afrontado. Tal deficiência, com sede na própria fundamentação da insurgência recursal, impede a abertura desta instância excepcional, a teor do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia.

II - Inviável o conhecimento do recurso especial pelo dissídio, se o recorrente limita-se a transcrever as ementas dos acórdãos paradigmas, sem proceder, contudo, ao devido cotejo analítico, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

Agravo improvido. (AgRg no Ag 974878/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/05/2008, DJe 23/05/2008)'

'CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. TRANSPORTE MARÍTIMO. PREQUESTIONAMENTO. AUSENTE. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO. NÃO COMPROVADO. IMPROVIMENTO.

I. Configura-se o prequestionamento quando a causa tenha sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto.

II. Pretensão reformatória que impõe incontornável reexame do conjunto fático-probatório no qual se baseou o acórdão recorrido, o que é vedado nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

III. Inadequada a divergência jurisprudencial apresentada apenas por ementas, sem o necessário cotejo analítico entre os arestos, como mandam o art. 541, parágrafo único, da Lei Instrumental civil e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. Agravo regimental improvido. (AgRg no Ag 985902/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 06/05/2008, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

26/05/2008)'

Ante o exposto, com fulcro no art. 557, caput, do Código de Processo Civil, NEGO SEGUIMENTO ao presente recurso especial."

Ademais, é forçoso reconhecer que a análise da questão pelo TJMG, à luz do conjunto probatório coligido e das circunstâncias fáticas do caso concreto, foi soberana ao concluir pela ilegalidade e pela abusividade da cláusula do distrato que previa a retenção integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador, como também pela necessidade de aplicação do artigo 924 do Código Civil então vigente com o objetivo de deixar fixado um percentual razoável a título de cláusula penal em favor do promissário-vendedor (fls. 140/147).

Diante desse quadro, tem-se que a reforma do julgado, na forma em que pretendida pela recorrente, demandaria o reexame do contexto fático-probatório e a análise de cláusulas contratuais, procedimentos estes vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 ("*A simples interpretação de clausula contratual não enseja recurso especial*") e nº 7 ("*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*") do Superior Tribunal de Justiça.

Por tais razões, nego seguimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2002/0052596-6

AgRg no
REsp 434.945 / MG

Números Origem: 3422993 991614546

EM MESA

JULGADO: 01/12/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PATRIMAR ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ CARLOS DINIZ
ADVOGADO : EUGÊNIO GUIMARÃES CALAZANS E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PATRIMAR ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ CARLOS DINIZ
ADVOGADO : EUGÊNIO GUIMARÃES CALAZANS E OUTRO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.