



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.224.012 - SP (2010/0199424-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530
GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
RAQUEL GUERREIRO BRAGA E OUTRO(S) - SP297660
AGRAVADO : DANIEL JOSÉ DE CARVALHO E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO GERAB - SP102696

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. REVISÃO DE CONTRATO FINDO. POSSIBILIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA FINALIZADA. ÍNDICE SINDUSCON. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. É possível a revisão judicial dos contratos findos, quer pela novação ou pelo pagamento, de maneira a viabilizar o afastamento de eventuais ilegalidades, as quais não se convalidam. Aplicação, por analogia, da Súmula 286/STJ: "A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores."

2. No contrato de compra e venda de imóvel com a obra finalizada, não é possível a utilização de índice setorial de reajuste - Sinduscon, pois não há mais influência do preço dos insumos da construção civil. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 22 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.224.012 - SP (2010/0199424-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530
GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
AGRAVADO : DANIEL JOSÉ DE CARVALHO E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO GERAB - SP102696

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão deste relator, que negou provimento ao recurso especial da agravante com base nos seguintes fundamentos: (I) é possível a repetição do indébito sempre que constatada a cobrança indevida do encargo exigido, sem que, para tanto, seja necessário comprovar erro no pagamento; (II) é possível a revisão judicial de contratos extintos, quer pela novação ou pelo pagamento, de maneira a viabilizar o afastamento de eventuais ilegalidades (aplicação, por analogia, da Súmula 286/STJ); (III) não é possível a utilização de índice setorial de reajuste (índice Sinduscon) no contrato de compra e venda de imóvel com a obra finalizada, pois não há mais influência do preço dos insumos da construção civil; (IV) o recurso especial não constitui a via adequada para a análise de eventual ofensa a enunciado sumular, no caso a Súmula 295/STJ; (V) não houve demonstração da divergência jurisprudencial, nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do CPC/73 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

A agravante requer, preliminarmente, que o STJ observe a decisão proferida pelo Juízo da recuperação judicial, que prorrogou o período de suspensão das ações e execuções em face da recuperanda, ora peticionária.

Sustenta a agravante que "há expressa vedação legal à revisão de contrato extinto pelo espontâneo e regular cumprimento pelas partes contratantes, conforme art. 151 do CC/16 (equivalente ao art. 175 do CC/02)" (e-STJ, fl. 1.204).

No que diz respeito à utilização do índice Sinduscon, alega que, "no presente caso, as condições de contratação foram feitas em caráter irrevogável e irretratável. Logo, quando foi estipulada a eleição pelas partes do Sinduscon como índice alternativo utilizável na hipótese de extinção das OTN's, criou-se regra válida e necessariamente vinculante entre as partes" (e-STJ, fl. 1.206).

Quanto à demonstração da divergência jurisprudencial, afirma que, "como se vê nos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

itens 42 e ss. do recurso especial, foram mencionadas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, tendo sido dito que tanto no v. acórdão paradigma, como no presente caso, os adquirentes ajuizaram ação pretendendo a revisão do contrato e a repetição do suposto 'indébito' advindo da revisão contratual pleiteada após a quitação do contrato" (e-STJ, fl. 1.208).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 1.215/1.253).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.224.012 - SP (2010/0199424-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530
GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
AGRAVADO : DANIEL JOSÉ DE CARVALHO E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO GERAB - SP102696

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

De início, observa-se que o pedido de suspensão da presente ação, tendo em vista decisão proferida pelo Juízo da recuperação judicial, deve ser formulado no Juízo de origem.

No mérito, em que pesem as bem lançadas razões recursais, não merece êxito o inconformismo, devendo ser mantida a decisão agravada.

Trata-se, na origem, de ação de repetição de indébito proposta por DANIEL JOSÉ DE CARVALHO e OUTRA em face da agravante, fundada em instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel celebrado pelas partes, em que o pedido foi julgado parcialmente procedente para condenar a promovida, ora agravante, a restituir aos autores/agravados a importância de R\$ 78.029,41 (setenta e oito mil e vinte e nove reais e quarenta e um centavos), tendo em vista a indevida utilização do índice Sinduscon.

A agravante sustenta a impossibilidade de revisão de contrato extinto pelo espontâneo e regular cumprimento pelas partes contratantes, devendo-se observar o princípio do *pacta sunt servanda*.

Ocorre que esta Corte sedimentou o entendimento de que é possível revisar os contratos e suas cláusulas, para afastar eventuais ilegalidades, ainda que tenha havido quitação ou novação, em face da relativização do princípio *pacta sunt servanda*. Assim, admite-se a revisão judicial de contratos extintos, quer pela novação ou pelo pagamento, de maneira a viabilizar o afastamento de eventuais ilegalidades, as quais não se convalidam.

Com efeito, aplica-se à espécie, por analogia, o teor da Súmula 286/STJ: "A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores."

Confirmam-se, a propósito, os seguintes julgados:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BANCÁRIO. REVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS. POSSIBILIDADE APENAS EM RELAÇÃO AOS CONTRATOS FIRMADOS APÓS A MP N.º 2.170/2000. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. CUMULAÇÃO COM OUTROS ENCARGOS. IMPOSSIBILIDADE. REPETIÇÃO DO INDÉBITO E COMPENSAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Em face da relativização do princípio *pacta sunt servanda*, é possível revisar os contratos e suas cláusulas, para afastar eventuais ilegalidades, ainda que tenha havido quitação ou novação.

2. As instâncias ordinárias não se manifestaram acerca da pactuação da capitalização de juros, nem, tampouco, da data em que foi celebrado o contrato, o que impossibilita, nesta esfera recursal extraordinária a verificação de tais requisitos, sob pena de afrontar o disposto nos enunciados sumulares n.ºs 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

3. A comissão de permanência é admitida durante o período de inadimplemento contratual, não podendo, contudo, ser cumulada com a correção monetária (Súmula 30/STJ), com os juros remuneratórios (Súmula 296/STJ) e moratórios, nem com a multa contratual; na espécie, incidindo correção monetária, multa e juros moratórios, mantém-se o afastamento da comissão de permanência.

4. A compensação de valores e a repetição de indébito são cabíveis sempre que verificado o pagamento indevido, em repúdio ao enriquecimento ilícito de quem o receber, independentemente da comprovação do erro.

5. Agravo improvido."

(AgRg no REsp 850.739/RS, Relator Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, DJ de 4.6.2007)

"REGIMENTAL. CONTRATOS. NOVAÇÃO. REVISÃO. - A renegociação ou novação da dívida não impede a possibilidade de revisão dos contratos anteriores. Incide a Súmula 286."

(AgRg nos EDcl no REsp 789.354/MT, Relator Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 5.6.2006)

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO BANCÁRIO. MÚTUO. REVISÃO DE CONTRATOS FINDOS POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONFIGURADO.

- A jurisprudência das Turmas que compõem a 2.ª Seção é tranqüila no sentido de que é possível a revisão judicial dos contratos extintos pela novação ou pela quitação.

Recurso especial conhecido pela divergência jurisprudencial e nessa parte provido."

(REsp 455.855/RS, Relatora p/ acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, DJ de 19.6.2006).

No que diz respeito à alegada violação do art. 151 do Código Civil de 1916



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(equivalente ao art. 175 do Código Civil de 2002), é necessário frisar que não constitui renúncia ou ratificação a execução voluntária do negócio jurídico, circunstância que não afasta o interesse na revisão do contrato, ainda que o contraente já tenha honrado os compromissos nele estabelecidos.

No que diz respeito à utilização do índice Sinduscon, o entendimento desta Corte é o de que não é possível a utilização de índice setorial de reajuste no contrato de compra e venda de imóvel com a obra finalizada, pois não há mais influência do preço dos insumos da construção civil. Nesse sentido: REsp 936.795/SC, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 25/04/2008; AgRg no REsp 761.275/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 26/02/2009; e AgRg no Ag 1.018.256/SP, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe de 28/08/2008.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. REVISÃO DOS CONTRATOS FINDOS. POSSIBILIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA FINALIZADA. ÍNDICE SINDUSCON. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. É desnecessária a juntada de cópia de todas as procurações outorgadas pela parte agravada se regularmente intimada para contraminutar.

2. Admite-se a compensação de valores e a repetição do indébito sempre que constatada a cobrança indevida do encargo exigido.

3. Faz-se possível a revisão judicial dos contratos findos, quer pela novação ou pelo pagamento.

4. Em contrato de compra e venda de imóvel com a obra já finalizada, não cabe a utilização de índice setorial de reajuste - Sinduscon, pois não há mais influência do preço dos custos da construção civil.

5. Agravo regimental provido."

(AgRg no Ag 1.329.173/SP, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, QUARTA TURMA, DJe de 19.05.2011).

"CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUÇÃO CIVIL. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SINDUSCOM. IMÓVEL PRONTO. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. CONTRATO FINDO. REVISÃO. SÚMULA N. 286-STJ, POR ANALOGIA. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. INOCORRÊNCIA. SÚMULAS N. 282-STF E 211-STJ. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. MULTA. ARTIGO 557, PARÁGRAFO 2º, DO CPC. REEXAME. SÚMULA N. 7-STJ. DESPROVIMENTO."

(AgRg no Ag 1.227.029/SP, Relator Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, DJ de 10.12.2010).

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONSTRUTORA. JUROS. 12% AO ANO. APLICABILIDADE. INCIDÊNCIA DA LEI DA USURA. DOBRO DO LIMITE DE 6% PREVISTO NO CCB/16. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. INDEXADORES AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE E VANTAGEM EXCESSIVA VERIFICADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. A Construtora Ré não é instituição financeira, não integrando, dessa forma, o Sistema Financeiro Nacional. Desse modo, incidente a Lei da Usura, em especial seu artigo 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano.

2. A utilização do CUB-Sinduscon, índice de idêntica natureza do INCC, somente se afigura incabível após a conclusão da obra do imóvel. Precedentes.

3. Ausente a ocorrência de abusividade e de vantagem excessiva oriundas da pactuação dos indexadores: CUB-Sinduscon, quando em construção o imóvel, e IGP-M, após sua entrega, conforme consignado pelo Tribunal de origem com base no acervo fático-probatório, a inversão do julgado encontra óbice contido nos Enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte.

4. Agravo regimental improvido."

(AgRg no REsp 761.275/DF, Relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, DJ de 26.2.2009).

"AGRAVO REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE INFIRMAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

- Não merece provimento recurso carente de argumentos capazes de desconstituir a decisão agravada.

- O CUB-SINDUSCON é indexador válido para a correção monetária das prestações ajustadas relativamente ao período de edificação do imóvel objeto do contrato.

- Após a conclusão da obra, não é mais possível a utilização de tal índice." (AgRg no AgRg no Ag 941.737/MG, Relator Ministro **HUMBERTO GOMES DE BARROS**, TERCEIRA TURMA, DJ de 14.12.2007).

Por fim, ressalta-se que, ainda que superada a ausência de similitude fática entres os casos confrontados, fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial referente à impossibilidade de revisão de contrato quitado, porquanto o entendimento exposto nos paradigmas não reflete a orientação dominante no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

O Tribunal de origem decidiu a causa em consonância com a orientação jurisprudencial predominante neste Tribunal, pelo que incide, na espécie, a Súmula 83/STJ, enunciado sumular aplicável quando fundado o recurso especial nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Constituição Federal.

Com efeito, a linha argumentativa apresentada pela parte agravante é incapaz de evidenciar o desacerto da decisão agravada.

Diante de tais pressupostos, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0199424-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.224.012 / SP**

Números Origem: 2521944200 99402018228050001 998859273

PAUTA: 22/11/2016

JULGADO: 22/11/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530
 GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
 RAQUEL GUERREIRO BRAGA E OUTRO(S) - SP297660
RECORRIDO : DANIEL JOSÉ DE CARVALHO E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO GERAB - SP102696

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530
 GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
 RAQUEL GUERREIRO BRAGA E OUTRO(S) - SP297660
AGRAVADO : DANIEL JOSÉ DE CARVALHO E OUTRO
ADVOGADO : SÉRGIO GERAB - SP102696

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.