



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.823.251 - SP (2019/0187544-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ATUA PARQUE NOVO MUNDO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVANTE : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039
MICHELLE HAMUCHE COSTA - SP146792
RAFAELLA BORGES AWAZU E OUTRO(S) - SP182957
AGRAVADO : DAVID TEIXEIRA LACERDA
AGRAVADO : ERIKA BRASIL CAMILLO
ADVOGADOS : WALDEMAR DE OLIVEIRA RAMOS JUNIOR - SP095226
JOSÉ MARIA RIBAS - SP198477
INTERES. : YUNY INCORPORADORA S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INADMISSIBILIDADE. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE.

1. "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*" (Súmula 211/STJ).
2. Não cabe, em recurso especial, reinterpretação de cláusulas contratuais ou reexame de matéria fático-probatória. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 11 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.823.251 - SP (2019/0187544-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:

Trata-se de agravo interno interposto por ATUA PARQUE NOVO MUNDO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A em face de decisão que negou provimento a agravo em recurso especial manejado contra acórdão ementado nos seguintes termos (e-STJ, fl. 667):

APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Ação Declaratória de Inexistência de Débito c.c. pedido de indenização por Danos Materiais e Morais - Litisconsórcio passivo - Ilegitimidade passiva e improcedência da ação em Primeiro Grau de Jurisdição - Recurso dos autores - Legitimidade passiva reconhecida - Participação da empresa corré, sócia do grupo econômico no empreendimento - Prescrição de comissão de corretagem e taxa SATI bem reconhecida - Prazo prescricional de três anos - Artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil Entendimento consolidado pelo STJ no julgamento do REsp repetitivo 1.551.956/SP (Tema 938) - Ajuizamento da ação quando já ultrapassado o prazo prescricional - Aquisição de imóvel mediante financeiro imobiliário pela CEF, Programa Minha Casa, Minha Vida Atraso da entrega do imóvel sem potencial lesivo - Mora das rés não reconhecida, considerando a validade da cláusula de tolerância, já reconhecida - Súmula 164, deste E.TJ - Indenização por danos materiais e morais não configurados - Ausência do dever de indenizar - Correção de valores pelo INCC - Atualização do saldo devedor após a quitação do contrato através de financiamento imobiliário junto à CEF - Inadmissibilidade - Abusividade reconhecida - Inteligência do artigo 51, incisos IV, X e XIII, do CDC - Restituição dos valores atinentes, na forma simples - Repetição em dobro do indébito, pelos autores - Descabimento - Má-fé não demonstrada - Sentença parcialmente reformada - Parcial procedência da ação - Sucumbência recíproca - Recurso provido em parte.

Nas razões do agravo interno, a parte recorrente insiste nas violações



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apontadas no recurso especial (arts. 104 e 422 do Código Civil), alegando que, no caso, não há necessidade de reexame de matéria fático-probatória ou de revisão de cláusula contratual, de modo que não podem incidir à espécie as Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Acrescenta que o que se almeja por meio do recurso especial é, tão somente, a correta aplicação das normas jurídicas às premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido.

A parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.823.251 - SP (2019/0187544-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ATUA PARQUE NOVO MUNDO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVANTE : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039
MICHELLE HAMUCHE COSTA - SP146792
RAFAELLA BORGES AWAZU E OUTRO(S) - SP182957
AGRAVADO : DAVID TEIXEIRA LACERDA
AGRAVADO : ERIKA BRASIL CAMILLO
ADVOGADOS : WALDEMAR DE OLIVEIRA RAMOS JUNIOR - SP095226
JOSÉ MARIA RIBAS - SP198477
INTERES. : YUNY INCORPORADORA S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INADMISSIBILIDADE. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE.

1. "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*" (Súmula 211/STJ).
2. Não cabe, em recurso especial, reinterpretação de cláusulas contratuais ou reexame de matéria fático-probatória. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (RELATORA):

O agravo interno não merece provimento.

Conforme ressaltei na decisão agravada, o acórdão recorrido não discorreu sobre o conteúdo normativo dos arts. 104 e 422 do Código Civil, de modo que a alegada violação aos referidos dispositivos legais não pode ser analisada na via do recurso especial, ante a ausência de prequestionamento da matéria. Assim, não obstante a oposição de embargos de declaração na origem, incide à espécie o verbete da Súmula 211 do STJ.

Além disso, a parte recorrente sequer alegou ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que impede esta Corte Superior de verificar a existência de eventual omissão do acórdão recorrido quanto à matéria em debate.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

[...]

3. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Na hipótese, não fora alegada violação ao artigo 535 do CPC/73 a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema. Incidência da Súmula 211/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.274.511/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 1º/4/2019.)

Quanto ao mais, verifica-se que a controvérsia foi decidida pelo Tribunal de origem com base em cláusulas contratuais e circunstâncias fático-probatórias inerentes à causa, conforme se depreende da fundamentação do acórdão recorrido, a seguir transcrita (e-STJ, fls. 671-672):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os autores impugnaram os valores consistentes na diferença decorrente da incidência de correção monetária do valor do financiamento pelo INCC, sobre os valores liberados pela CEF à construtora, especificados as fls. 110, cobrados com base nos parágrafos 1º e 9º da cláusula contratual II, do Capítulo 2º, do contrato (fl. 274).

No caso concreto, não se reputou ilegal a correção do saldo devedor pelo INCC, mas sim a cobrança de variação pelo INCC após a outorgada quitação plena da avença, que ocorreu por ocasião da assinatura do contrato de financiamento imobiliário, de conformidade com a cláusula primeira (fl. 39), tanto que a negociação foi regularizada junto ao Registro de Imóveis competente em 26.08.2010 (fls. 91/103).

A vendedora da unidade, que subscreveu o contrato, nele definiu o preço de aquisição, cujo pagamento receberia na forma ali ajustada, por parte da CEF, seguindo-se plena e irrevogável quitação do preço do contrato.

Por sua vez, os adquirentes confessaram a dívida no valor de aquisição do bem e contraíram a obrigação de pagar as parcelas do financiamento, dando o próprio imóvel como garantia.

Nesta linha, afigura-se abusiva a cobrança do valor descrito como parcela correspondente à atualização monetária incidente sobre as obrigações que compuseram o saldo devedor absorvido pelo financiamento bancário junto à CEF, a qual é indevida por dúplice fundamento: enriquecimento sem causa por parte da construtora e aproveitamento de benefício advindo de sua própria mora.

Nesse ponto, impõe-se a inexigibilidade da pretensão da vendedora de receber a diferença entre a correção monetária baseada na variação do INCC e a correção das quantias liberadas pela CEF, incidentes após a assinatura do contrato com o agente financeiro.

De rigor, portanto, declarar a nulidade, por abusividade, da cláusula que prevê o pagamento da correção monetária decorrente do instrumento particular de confissão de dívida, descrito como parcela correspondente à atualização monetária incidente sobre as obrigações que compuseram o saldo devedor absorvido pelo financiamento bancário junto à CEF, de conformidade com o artigo 51, incisos IV, X e XIII do Código de Defesa do Consumidor, na medida em que deixaria o preço de venda do bem em aberto, circunstância que não se pode admitir.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por consequência, declarada a inexigibilidade da cobrança de eventual débito em aberto, determinando-se a devolução dos valores efetivamente quitados pelos autores, na sua forma simples, em razão da inexistência de comprovação de má-fé, que, como já ressaltado, carece de demonstração efetiva; valores esses que deverão ser atualizados desde o desembolso, somando-se juros de mora de 1% ao mês, contados a partir da citação.

O provimento parcial do recurso determina o reconhecimento da parcial procedência da ação, com o reconhecimento de sucumbência recíproca entre as partes, que assim sendo, arcarão com suas custas, despesas processuais e honorários dos seus respectivos advogados.

Pelo meu voto, dá-se parcial provimento ao recurso nos termos da fundamentação.

A desconstituição de tais premissas, portanto, a fim de concluir pela exigibilidade dos valores cobrados pela recorrente a título de atualização monetária, demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos que, na via do recurso especial, são vedados pelos verbetes das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Exemplificativamente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA QUE PREVÊ A INCIDÊNCIA ANUAL DE CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE PARCELAS JÁ CORRIGIDAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

[...]

2. O Tribunal de origem declarou a nulidade da cláusula contratual que prevê a incidência anual de correção monetária das parcelas do preço, sob o fundamento de que, no preço parcelado atribuído ao imóvel, já estava embutida correção monetária para o longo dos anos.

3. A modificação do acórdão recorrido demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, providências vedadas no recurso especial, a teor do disposto nas Súmula 5 e 7 do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 341.833/PR, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 26/03/2018.)

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os seus fundamentos, a decisão agravada deve ser mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0187544-7

AgInt no
REsp 1.823.251 / SP

Números Origem: 10516622620138260100 20180000953904

PAUTA: 11/02/2020

JULGADO: 11/02/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ATUA PARQUE NOVO MUNDO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
RECORRENTE : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039
MICHELLE HAMUCHE COSTA - SP146792
RAFAELLA BORGES AWAZU E OUTRO(S) - SP182957
RECORRIDO : DAVID TEIXEIRA LACERDA
RECORRIDO : ERIKA BRASIL CAMILLO
ADVOGADOS : WALDEMAR DE OLIVEIRA RAMOS JUNIOR - SP095226
JOSÉ MARIA RIBAS - SP198477
INTERES. : YUNY INCORPORADORA S/A

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ATUA PARQUE NOVO MUNDO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
AGRAVANTE : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
MARIANA HAMAR VALVERDE GODOY - SP185039
MICHELLE HAMUCHE COSTA - SP146792
RAFAELLA BORGES AWAZU E OUTRO(S) - SP182957
AGRAVADO : DAVID TEIXEIRA LACERDA
AGRAVADO : ERIKA BRASIL CAMILLO
ADVOGADOS : WALDEMAR DE OLIVEIRA RAMOS JUNIOR - SP095226
JOSÉ MARIA RIBAS - SP198477
INTERES. : YUNY INCORPORADORA S/A



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.