



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.270 - SC (2014/0134908-1)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA
ADVOGADO : RICARDO ANDERLE E OUTRO(S) - SC015055
AGRAVADO : OSCIR FECURY PINHEIRO DE LIMA
AGRAVADO : LÉA MARIA DE ARAÚJO LIMA
ADVOGADO : MARCELO KOWALSKI TESKE E OUTRO(S) - SC016327

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA FASE DE CONSTRUÇÃO. RESÍDUOS INFLACIONÁRIOS. PREVISÃO CONTRATUAL. NECESSIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência deste Tribunal Superior é iterativa no sentido de que a cobrança de resíduos inflacionários, em contrato de promessa de compra e venda firmado com construtora, só é possível na periodicidade anual e desde que expressamente pactuada. Precedentes. Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 22 de novembro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aglnt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.270 - SC (2014/0134908-1)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Construtora Meridiana Ltda. contra decisão monocrática de minha relatoria a qual deu parcial provimento ao recurso especial.

A decisão está assim ementada (e-STJ, fl. 557):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS. PERÍODO ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. RESÍDUOS INFLACIONÁRIOS. PREVISÃO CONTRATUAL. NECESSIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 582-588), a agravante aduz ser possível a cobrança de resíduos inflacionários na periodicidade anual, uma vez que houve a alteração de cláusulas contratuais por decisão judicial, afastando o reajuste mensal.

Impugnação não apresentada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.270 - SC (2014/0134908-1)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Os argumentos trazidos pela agravante não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Ao contrário do que defende a recorrente, inafastável a incidência da Súmula 83/STJ, quanto aos resíduos inflacionários, pois o entendimento exarado no acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a jurisprudência deste Tribunal Superior no sentido de ser imprescindível a pactuação expressa para a validade da cobrança desse encargo.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Casa:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PACTUADA COM A CONSTRUTORA. AGRAVO REGIMENTAL. PREVISÃO DE PAGAMENTO EM PARCELAS MENSAIS, LIMITADAS AO VALOR DE 1 (UM) SALÁRIO MÍNIMO, INCIDINDO SOBRE O SALDO DEVEDOR O ÍNDICE INCC DURANTE A CONSTRUÇÃO E, AO FINAL, COM A ENTREGA, PAGAMENTO DO SALDO RESIDUAL, TAMBÉM LIMITADO A 1 (UM) SALÁRIO MÍNIMO, CORRIGIDO POR ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. CORREÇÃO MONETÁRIA. APENAS RECOMPÕE O VALOR DA MOEDA, SEM CONSTITUIR UM PLUS. SALÁRIO MÍNIMO. UTILIZAÇÃO TÃO SOMENTE COMO TETO DAS PRESTAÇÕES, E NÃO COMO CRITÉRIO DE CORREÇÃO MONETÁRIA. LEGALIDADE. A LEI N. 9.069/1995 NÃO VEDA A COBRANÇA DE RESÍDUO, AO FINAL DO PERÍODO DE FINANCIAMENTO FEITO PELA PRÓPRIA CONSTRUTORA DO IMÓVEL, **CONTANTO QUE A CORREÇÃO SEJA ANUAL E HAJA EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL.**

1. A simples correção monetária plena é mecanismo mediante o qual se empreende a recomposição da efetiva desvalorização da moeda, com o escopo de preservar o poder aquisitivo original, não constituindo um plus que se acrescenta ao crédito, mas um minus que se evita.

2. A vedação à cobrança de resíduo inflacionário implicaria reconhecer o enriquecimento sem justa causa do comprador do imóvel, pois, na hipótese, não poderia a incorporadora (ou construtora) repassar ao consumidor a majoração dos preços de insumos utilizados na construção civil. Em conclusão, a previsão contratual que outorga ao vendedor o direito de exigir o resíduo inflacionário não constitui manobra ilícita e nem frustra os fins da Lei n. 9.069/1995, mas, ao contrário, visa manter o equilíbrio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

econômico-financeiro das partes contratantes, como expressamente prevê o § 6º do art. 28 da referida Lei. (REsp 402.056/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2002, DJ 07/10/2002 p. 252) (grifei)

3. "Com efeito, não é razoável o entendimento perfilhado pelas instâncias ordinárias no sentido de que a cobrança do valor residual decorrente da correção monetária - que visa apenas recompor o poder aquisitivo da moeda -, previsto no contrato celebrado entre as partes, precisaria de qualquer outro demonstrativo de prejuízo para que não fosse considerada iníqua e abusiva". (REsp 1142348/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2014, DJe 30/10/2014)

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1315186/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 11/02/2016)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR - POSSIBILIDADE - APLICAÇÃO ANUAL - NECESSIDADE DE EXPRESSA DISPOSIÇÃO LEGAL - ÓBICE DA SÚMULA 7 - NÃO OCORRÊNCIA - OBSERVÂNCIA DO QUADRO DISPOSTO PELO ACÓRDÃO.

I - Nos contratos de compra e venda de bem imóvel, a cobrança de resíduo ao final do período de financiamento é legal, **desde que** a correção seja anual e **haja expressa previsão contratual**, como no caso concreto. (grifei)

II - O óbice de reexame do quadro fático-probatório, consubstanciado na Súmula 7 desta Corte, não impede a valoração da prova descrita no Acórdão do Tribunal de origem.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 750.852/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2008, DJe 20/10/2008)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - REAJUSTE DE SALDO DEVEDOR COM COBRANÇA DE RESÍDUOS INFLACIONÁRIOS EM CONTRATOS PADRONIZADOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS - PLANO REAL - POSSIBILIDADE - A Medida Provisória nº 542/94, convertida na Lei nº 9.069/95, não vedou a cobrança dos resíduos inflacionários, admitindo-se a pactuação do reajuste do saldo devedor, desde que observada a periodicidade anual - RECURSO PROVIDO. (grifei)

(REsp 815.385/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2006, DJ 18/12/2006, p. 404)

Importante consignar, ainda, que o reconhecimento de abusividade da cláusula que preveja a correção monetária em periodicidade mensal, por si só, não possui o condão de fazer valer o reajuste anual, se não há previsão expressa desse encargo no contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0134908-1

**AgInt nos EDcl no
REsp 1.458.270 / SC**

Números Origem: 20080521742 20080521742000100 20080521742000200 23030550699

PAUTA: 22/11/2016

JULGADO: 22/11/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA
ADVOGADO : RICARDO ANDERLE E OUTRO(S) - SC015055
RECORRIDO : OSCIR FECURY PINHEIRO DE LIMA
RECORRIDO : LÉA MARIA DE ARAÚJO LIMA
ADVOGADO : MARCELO KOWALSKI TESKE E OUTRO(S) - SC016327

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA MERIDIANA LTDA
ADVOGADO : RICARDO ANDERLE E OUTRO(S) - SC015055
AGRAVADO : OSCIR FECURY PINHEIRO DE LIMA
AGRAVADO : LÉA MARIA DE ARAÚJO LIMA
ADVOGADO : MARCELO KOWALSKI TESKE E OUTRO(S) - SC016327

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.