



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 556.945 - MS (2014/0189377-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PROGEMIX PROGRAMAS GERAIS DE ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : LARISSA PIEREZAN E OUTRO(S)
LEONARDO FURTADO LOUBET E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA JOSÉ BARBOSA DE LIRA
ADVOGADOS : GABRIEL DE FREITAS MANDRUZZATO E OUTRO(S)
GLAUCO LUBACHESKI DE AGUIAR

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULAS ABUSIVAS. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. MATÉRIA DE FATO. SÚMULA 7/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla e fundamentada, deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.
2. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Brasília (DF), 18 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 556.945 - MS (2014/0189377-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Progemix Progamas Gerais de Engenharia e Construções Ltda. contra decisão com a qual neguei provimento a agravo.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 556.945 - MS (2014/0189377-5)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Os argumentos da agravante não foram suficientes para infirmar os fundamentos da decisão ora agravada, os quais adoto como razões de decidir:

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão no que interessa assim ementado:

(...) MÉRITO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DIREITO DO CONSUMIDOR - CLÁUSULAS ABUSIVAS - NULIDADE - ARTIGO 51, IV CDC - SALDO RESIDUAL INDEVIDO - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO. 1. O CDC proibiu veementemente o abuso de direito e, como forma de dar cumprimento à política nacional das relações de consumo, ao consumidor foi dada a garantia pleitear perante o Judiciário a nulidade de cláusulas contratuais abusivas; em relação às quais tenha sido submetido. 2. Tal norma é corroborada no artigo 51, inciso IV, do mesmo Código, a prescrever que são cláusulas abusivas e nulas de pleno direito as que "estabelecem obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade" 3. Cobrança de saldo residual que coloca o consumidor em desvantagem ao auferir um benefício inapropriado à construtora deve ser declarada abusiva, tornando nula a cláusula contratual que a prevê, mormente quando há no contrato previsão de correção mensal do saldo devedor, o que afronta o art. 28 da Lei n. 6069/95 e vai de encontro à jurisprudência do STJ. 4. Recurso de apelação conhecido e provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial, alega a ora agravante violação aos arts. 535 do CPC, 28 da Lei 9.069/95 e 184 do CC.

Não merece reforma a decisão agravada.

De início, afasto a apontada violação ao art. 535 do CPC, porque o acórdão recorrido manifestou-se de forma suficiente e motivada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sobre o tema; ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

Depois, anoto que apenas com o reexame do conjunto fático-probatório dos autos seria possível alterar as conclusões do acórdão recorrido, no sentido de que é "evidente a abusividade da propaganda do negócio, bem como a infringência ao princípio da boa-fé objetiva, que impõe às partes o cumprimento dos deveres de lealdade e informação antes, durante e após a execução do contrato", e que, "no caso, a cláusula referente ao pagamento de saldo residual, objeto de cobrança do presente feito, incidiu na previsão do art. 51, IV, do CDC, que considera nula de pleno direito as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações iníquas". Incidência, pois, da Súmula 7/STJ.

Além disso, esta Corte tem entendido que, "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" (AgRg no REsp 1188773/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2013, DJe 29/08/2013).

No caso, todavia, consignou o acórdão recorrido que se extrai "do contrato que suas cláusulas são ambíguas e truncadas, pois na "cláusula quarta", "parágrafo primeiro", informa que o reajuste das parcelas será anual, ou no menor espaço de tempo em que a legislação permitir, e já no parágrafo seguinte (parágrafo segundo) diz que os reajustes serão mensais". Assim, correto o TJMS ao considerar abusiva a cobrança do saldo residual.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0189377-5 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 556.945 / MS

Números Origem: 00514626620128120001 0051462662012812000150002 514626620128120001

EM MESA

JULGADO: 18/08/2015

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PROGEMIX PROGRAMAS GERAIS DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FURTADO LOUBET E OUTRO(S)
LARISSA PIEREZAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA JOSÉ BARBOSA DE LIRA
ADVOGADOS : GLAUCO LUBACHESKI DE AGUIAR
GABRIEL DE FREITAS MANDRUZZATO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PROGEMIX PROGRAMAS GERAIS DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FURTADO LOUBET E OUTRO(S)
LARISSA PIEREZAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA JOSÉ BARBOSA DE LIRA
ADVOGADOS : GLAUCO LUBACHESKI DE AGUIAR
GABRIEL DE FREITAS MANDRUZZATO E OUTRO(S)

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 regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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