



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.188.773 - MS (2010/0060746-5)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : JOAQUIM DA SILVA E OUTRO
ADVOGADOS : EDSON RODRIGUES MARQUES - DEFENSOR PÚBLICO
OZIEL MIRANDA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS
AGRAVADO : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES
LTDA
ADVOGADO : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE VALOR RESIDUAL PREVISTO NO CONTRATO. POSSIBILIDADE.

1.- 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. Precedentes.

2.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 06 de agosto de 2013(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.188.773 - MS (2010/0060746-5)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : JOAQUIM DA SILVA E OUTRO
ADVOGADOS : EDSON RODRIGUES MARQUES - DEFENSOR PÚBLICO
OZIEL MIRANDA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS
AGRAVADO : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES
LTDA
ADVOGADO : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI(Relator):

1.- JOAQUIM DA SILVA E OUTRO interpõem Agravo Regimental contra a decisão de fls. 435/437 (e-STJ), que deu provimento ao Recurso Especial manifestado por ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA, a fim de admitir a cobrança do valor do resíduo previsto no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, observando-se o reajuste anual.

2.- Alegam os agravantes que a cláusula contratual que estipula a cobrança do valor residual é abusiva, uma vez que, no caso, o contrato previa o pagamento, tão somente, de sinal e mais 129 parcelas mensais, que não poderiam ser superiores a 1 (um) salário mínimo. Sendo assim, sustentam que, tendo cumprido rigorosamente com todas as parcelas avençadas, fazem jus à quitação do imóvel, não havendo que se falar na exigência do pagamento de novos valores a título de resíduo.

Até porque, nessas situações, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas da maneira mais favorável ao consumidor, que é a parte hipossuficiente da relação.

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.188.773 - MS (2010/0060746-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI(Relator):

3.- A decisão agravada, ao dar provimento ao Recurso Especial interposto por ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA, o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 435/437):

1.- ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA interpôs Recurso Especial, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra Acórdão, por maioria, do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul (Rel. Des. HORÁCIO VANDERLEI NASCIMENTO PITHAN), assim ementado (e-STJ fls. 281):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE CONDOMINIAL - CONTRATO DE ADESÃO - COBRANÇA DE VALOR RESIDUAL - CLÁUSULA ABUSIVA - INADMISSIBILIDADE - APLICAÇÃO DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR - RECURSO NÃO PROVIDO.

O Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90), em seu artigo 51, inciso IV, veda terminantemente as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, e que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade, de sorte que a cobrança de valor residual, em contratos com correção monetária, se apresenta abusiva.

A abusividade imposta em contrato de adesão possibilita sua revisão para que seja mantido o equilíbrio econômico e financeiro entre as partes contratantes.

2.- No caso em exame, JOAQUIM DA SILVA E OUTRO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

propuseram ação revisional c/c exoneração de débito em face da recorrente, alegando que adquiriram um apartamento, cujo contrato previa o pagamento de um sinal e mais 129 parcelas, porém, após o pagamento dessas prestações, a promitente vendedora efetuou a cobrança de mais 43 parcelas, a título de resíduo, o que os autores entendiam ser descabido. Julgado parcialmente procedente o pedido, foi declarada a nulidade da cláusula que previa a cobrança do aludido resíduo (e-STJ fls. 213/223), tendo sido a sentença confirmada pelo Tribunal estadual, nos termos da ementa acima transcrita.

3.- As razões recursais indicaram violação do art. 28, §§ 1º e 2º, da Lei n. 9.069/95, além de dissídio jurisprudencial, sustentando, em síntese, a legalidade da cláusula que estipulou a cobrança de saldo residual ao término do contrato, a qual se refere justamente à diferença entre o preço pago e o custo real da construção da unidade habitacional.

4.- Contra-arrazado (e-STJ fls. 370/382), o recurso não foi admitido (e-STJ fls. 383/385), vindo os autos a este Tribunal em consequência do provimento dado ao Ag 976.060/MS (e-STJ fls. 420).

É o relatório.

5.- O tema já está pacificado pela jurisprudência desta Corte, de modo que o recurso deve ser julgado monocraticamente pelo Relator, segundo orientação firmada, com fundamento no art. 557 do CPC, desnecessário, portanto, o envio às sobrecarregadas pautas de julgamento deste Tribunal.

6.- Segundo precedentes deste Tribunal, é admissível a cobrança de resíduo, se houver expressa previsão contratual, a qual se faz presente no caso em análise. É o que se retira da ementa do REsp n. 252.910/SP, de Relatoria do E. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, julgado pela Terceira Turma desta Corte em 14.11.2000:

Compra e venda de imóvel. Reajuste do saldo devedor. Resíduo inflacionário. Medida Provisória nº 566/94. Medida Provisória nº 1.488/96. Lei nº 9.069/95.

1. Sob o regime da Medida Provisória nº 566/94, os contratos podiam pactuar o reajuste do saldo devedor, desde que aplicado anualmente, não configurando violação à disciplina legal o cálculo do reajuste do saldo do preço, considerando a variação acumulada do índice contratual.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Recurso especial não conhecido.

E, ainda, em hipótese análoga:

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.

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. Min. SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 20.10.2008).

Acrescente-se os demais precedentes: REsp 338.061/SP, Relª. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19.02.2002, DJ 23.09.2002 p. 353, REsp 815.385/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, QUARTA TURMA, julgado em 17.10.2006, DJ 18.12.2006 p. 404.

7.- Ante o exposto, dá-se provimento ao Recurso Especial, admitindo-se a cobrança do valor do resíduo previsto do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, observando-se o reajuste anual.

4.- Embora evidente o esforço dos agravantes, não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundamentos.

5.- Ante o exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0060746-5

AgRg no
REsp 1.188.773 / MS

Números Origem: 1050463927 20060205581000000 200602055810001 20060205581000100
20060205581000101 200702670449

EM MESA

JULGADO: 06/08/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOAQUIM DA SILVA E OUTRO
ADVOGADOS : OZIEL MIRANDA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS
EDSON RODRIGUES MARQUES - DEFENSOR PÚBLICO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOAQUIM DA SILVA E OUTRO
ADVOGADOS : OZIEL MIRANDA - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS
EDSON RODRIGUES MARQUES - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)

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 Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.