



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.142.348 - MS (2009/0178610-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO RAMOS DE ALMEIDA
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DA SILVA NETO E OUTRO

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PACTUADA COM A CONSTRUTORA. PREVISÃO DE PAGAMENTO EM PARCELAS MENSIS, 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 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)

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 02 de outubro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.142.348 - MS (2009/0178610-3)

RECORRENTE : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANNEISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO RAMOS DE ALMEIDA
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DA SILVA NETO E OUTRO

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Fernando Ramos de Almeida ajuizou ação revisional de cláusula em contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com consignação em pagamento, em face de Encon - Engenharia, Comércio e Construções Ltda.

Narra que, em 22 de setembro de 1994, adquiriu o apartamento descrito na inicial. Afirma que sempre adimpliu as parcelas previstas no instrumento de contrato, totalizando o pagamento de 124 parcelas mensais "mais as parcelas cobradas indevidamente a título de resíduo".

Afirma que, conforme as cláusulas contratuais, o "reajuste das parcelas fora apresentado pela Requerida, em contrato padrão, pelo INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) antes da entrega do bem descrito, e após tal entrega da unidade pelo IGPM, e tais prestações não poderiam ser superior ao valor do salário mínimo. E, eventuais diferenças superiores ao valor deste poderiam a critério da Vendedora-Requerida ser incorporados às prestações vincendas".

Obtempera que, mesmo tendo quitado as prestações avençadas, a ré vem cobrando de forma abusiva o denominado resíduo, em 43 parcelas no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) - o que perfaz o valor correspondente a R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais) -, correspondente a quase o valor de mercado do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes.

Aduz que, consoante os cálculos que elaborou, mesmo que fosse possível a cobrança de montante residual, seriam devidas apenas 28 parcelas, no valor de R\$ 183,58 cada uma, perfazendo o total de R\$ 5.140,24. Informa que já adimpliu 22 parcelas no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), cobradas pela demandada a título de resíduo.

Pondera que a cobrança efetuada pela ré é vedada pelos arts. 51 do CDC e 489 do CC.

O Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande julgou parcialmente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

procedentes os pedidos formulados na inicial para declarar nulas as disposições contratuais que previam a cobrança de valor residual e, por consequência, declarar quitada a obrigação contratual.

Interpôs a ré apelação para o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, que, em sede de agravo regimental, confirmou a decisão monocrática do relator originário negando provimento ao apelo.

A decisão tem a seguinte ementa:

AGRAVO REGIMENTAL EM APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - FINANCIAMENTO - VALOR RESIDUAL DE PARCELAS - NÃO-DEMONSTRAÇÃO DA ORIGEM - CLÁUSULA ABUSIVA - RECURSO IMPROVIDO.

A cláusula que estabelece a exigência de valor residual em financiamento, sem a comprovação de sua origem, é de todo abusiva, não podendo, portanto, gerar efeitos econômicos em desfavor do adquirente do imóvel.

Interpôs a ré recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, sustentando divergência jurisprudencial e violação ao art. 28 da Lei n. 9.069/1995.

Narra que, em 22 de setembro de 1994, firmou com o recorrido contrato de promessa de compra e venda de apartamento e que o valor contratado, no montante de Cr\$ 431.080.650,00 (quatrocentos e trinta e um milhões oitenta mil e seiscentos e cinquenta cruzeiros), seria financiado diretamente pela construtora.

Afirma que, por ocasião da contestação, alegou que no contrato de promessa de compra e venda do apartamento adquirido pelo autor ficaram estabelecidos os índices a serem aplicados no decorrer do financiamento - INCC durante a construção e IGP-M após - e um teto para o valor das parcelas mensais, que não poderiam ser superiores ao correspondente a um salário mínimo.

Pondera que o próprio recorrido admite que, embora as parcelas fossem reajustadas pelos índices pactuados, sempre pagou o teto de 1 salário mínimo mensal, pois constou do contrato que jamais poderia suplantar esse valor.

Aduz que, tendo em vista a alta inflação do período, houve um resíduo no saldo devedor final. Aduz que a fórmula contratual assegura ao consumidor que o valor da prestação nunca suplantará o salário mínimo, "possibilitando que ele tenha condições de solvabilidade e fique livre das surpresas de uma inflação desenfreada".

Argumenta que, como as parcelas foram fixadas tendo por teto o salário mínimo e sofrem reajustes mensais pelo índice pactuado, "é óbvio que ocorrerá resíduo que é, justamente, a diferença entre o preço pago e o custo real da construção da unidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

habitacional".

Afirma que o art. 28 da Lei n. 9.069/1995 estabelece que o reajuste seja anual, mas a correção em periodicidade mensal, sendo certo que o resíduo mantém o equilíbrio do contrato, evitando prejuízo às partes.

Narra que o contrato firmado previa o pagamento de 130 parcelas mensais mais o saldo residual a ser apurado ao final do pagamento das parcelas inicialmente contratadas, e que o resíduo teria prazo para pagamento que não poderia suplantiar 1/3 daquele previsto para o financiamento, ou seja, 43 parcelas.

Obtempera que não há norma legal que vede o resíduo, que nada tem de abusivo, pois é apenas "correção monetária do período contratado não repassado integralmente ao comprador, que manterá o equilíbrio do contrato evitando enriquecimento injustificado de uma das partes e prejuízo à outra".

Acena que não houve vinculação de parcelas ao salário mínimo, mas apenas fixação de teto, possibilitando que o consumidor ficasse livre de surpresas em período de alta inflação.

Assegura que o saldo residual previsto no contrato nada mais é que a cobrança da correção monetária do período contratado, nada tendo de ilegal ou abusivo, e visa manter o equilíbrio contratual.

Dei provimento ao Agravo de Instrumento 801.795 - MS para determinar a subida do presente recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.142.348 - MS (2009/0178610-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO RAMOS DE ALMEIDA
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DA SILVA NETO E OUTRO

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PACTUADA COM A CONSTRUTORA. PREVISÃO DE PAGAMENTO EM PARCELAS MENSIS, 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 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)

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.

4. Recurso especial parcialmente provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. A questão controvertida consiste em saber se é possível, em contrato de promessa de compra e venda de apartamento firmado entre a construtora e consumidor, a previsão de que o pagamento do preço do imóvel seja feito em parcelas mensais limitadas ao valor de 1 salário mínimo - incidindo o índice INCC sobre o saldo devedor durante a construção -, além do que, ao final do pagamento das prestações inicialmente avençadas, seja estipulado que o saldo residual pendente será pago por meio de novas prestações, também limitadas a 1 salário mínimo, com incidência tão somente de índice de correção monetária (IGP-M).

É incontroverso que o salário mínimo serviu como teto das prestações mensais, não incidindo, em linha de princípio, em vedação legal, pois "o que se proíbe é sua vinculação como critério de correção monetária" (REsp 1232773/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 03/04/2014)

A sentença, integralmente confirmada pelo Tribunal de origem, anotou:

O contrato entabulado entre as partes, dispõe em seus parágrafos 1º, 3º e 4º, da Cláusula 8ª, o seguinte:

"As prestações serão reajustadas mensalmente da seguinte forma: 1 - Durante a construção de todo o empreendimento, as ações serão atualizadas mensalmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) (...); 2 - Após a entrega da unidade, as prestações serão atualizadas mensalmente, de acordo com a variação do IGP-M (...)"

(...)

"As prestações mensais, a despeito de reajustadas mensalmente, NÃO PODERÃO SER SUPERIORES AO VALOR DO SALÁRIO MÍNIMO vigente na data do vencimento, inclusive suas antecipações. Fica certo e ajustado que eventuais diferenças que superiores ao valor do salário mínimo, poderão a critério exclusivo da VENDEDORA, serem incorporados às prestações vincendas, considerando-se para tanto o equivalente da prestação em percentual".

(...)

Por ocasião do pagamento integral do preço, apurar-se-á a existência ou não do resíduo, sendo certo que, se for inferior a 10% (dez por cento) do valor total do contrato, quer em favor da VENDEDORA ou do PRETENDENTE, será considerado inexistente. Se, porém, for superior a 10% (dez por cento) será objeto de renegociação, obedecendo as prestações, sempre o limite da prestação prevista no parágrafo anterior, bem como o prazo não poderá ser superior a 1/3 do prazo previsto inicialmente nesta Cláusula".

Ademais o parágrafo segundo da cláusula terceira do contrato estabelece:

"Parágrafo Segundo. Se verificado a existência de resíduo conforme Parágrafo Quarto da Cláusula Oitava do Instrumento de RESERVA DE COTA PARTE EM CONDOMÍNIO, após o pagamento do mesmo este contrato ficará totalmente quitado".

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Entrementes, não se vislumbra pela análise detida dos autos, qualquer demonstrativo que a ré sofreu qualquer tipo de prejuízo no período dos pagamentos mensais efetivados pelo autor, que pro certo, dariam guarida a cobrança do resíduo pactuado entre as partes. De outro norte, pouco crível o fato de não existir norma legal proibindo a existência do resíduo, porquanto, para que fosse exigido, no mínimo deveriam ser comprovados os motivos pelo qual a cobrança teve nascedouro, o que a ré, pela simples análise perfunctória de sua peça defensiva, não o fez.

Cabe mencionar que o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, no julgamento do Recurso de Apelação Cível nº [...] manifestou o entendimento de que a cobrança do resíduo somente será possível quando houver a discriminação dos motivos que justifiquem-na:

[...]

Desta feita, revela-se flagrantemente abusiva a cobrança do resíduo do contrato entabulado entre as partes, pois a tese defensiva não se prontificou em delimitar, ou melhor, em demonstrar quais foram os motivos sustentadores que pudessem justificar a cobrança aludida, para que a partir de então, declinados os eventuais prejuízos que a ré arcou no decorrer do pagamento das parcelas mensais efetuados pelo autor, impor ao mesmo a responsabilidade pelo pagamento dos valores que lhe estavam sendo cobrados.

[...]

Por essas razões é que se deve declarar a nulidade do parágrafo quarto, da cláusula 8ª e do parágrafo segundo, da cláusula terceira do contrato em debate, em razão de sua evidente abusividade, tudo em consonância com o prescrito na norma contida no art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor que prescreve: *'São nulas de pleno direito as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade'.*"

O acórdão recorrido dispôs:

Trata-se de agravo regimental interposto por Encon – Engenharia, Comércio e Construções Ltda. contra a decisão monocrática que negou provimento ao recurso de apelação manejado em face de Fernando Ramos de Almeida.

A decisão objurgada foi proferida nos seguintes termos (f. 308-312):

[...]

Bem declarou o magistrado (f. 220):

"O contrato entabulado entre as partes, dispõe em seus parágrafos 1º, 3º e 4º, da Cláusula 8ª, o seguinte:

"As prestações serão reajustadas mensalmente da seguinte forma: 1 - Durante a construção de todo o empreendimento, as ações serão atualizadas mensalmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) (...); 2 - Após a entrega da unidade, as prestações serão atualizadas mensalmente, de acordo com a variação do IGP-M (...)"

Por ocasião do pagamento integral do preço, apurar-se-á a existência ou não do resíduo, sendo certo que, se for inferior a 10% (dez por cento) do valor total do contrato, quer em favor da VENDEDORA ou do PRETENDENTE, será considerado inexistente. Se, porém, for superior a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

10% (dez por cento) será objeto de renegociação, obedecendo as prestações, sempre o limite da prestação prevista no parágrafo anterior, bem como o prazo não poderá ser superior a 1/3 do prazo previsto inicialmente nesta Cláusula".

Ante o exposto, resta indubitado que o resíduo não poderia ser inflacionário, eis que as parcelas sempre foram reajustadas mensalmente, e também o salário mínimo, que era o teto máximo para as parcelas mensais é reajustado anualmente.

Tecidas estas considerações e desnecessárias outras tantas, com fulcro no art. 557, caput, 2ª figura do Código de Processo Civil, ao tempo em que conheço do recurso, nego-lhe provimento por manifesta improcedência, mantendo, portanto, a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial."

Irresignada com o teor da decisão acima transcrita, pugna a agravante por sua reforma alegando que "não se pode falar que a agravante não demonstrou o que seria o resíduo, ou quais os prejuízos sofridos que justificassem a cobrança do mesmo, tendo em vista que o resíduo apurado é a cobrança da diferença do reajuste das parcelas no decorrer do financiamento (correção monetária), conforme pactuado, não repassados integralmente ao comprador".

Assevera ainda que "mesmo que a planilha apresentada pela agravante não fosse 'de todo compreensível' conforme alegado, isso não é motivo para a nulidade da cláusula do contrato, pois os índices pactuados são legais, e foram mantidos, e simples cálculo aritmético (ou ainda perícia contábil) pode apurar se os valores pagos pelo comprador no decorrer do financiamento foram ou não suficientes para repor a correção monetária do período contratado".

Tenho que a decisão deva ser integralmente mantida nos termos em que foi lançada.

Muito embora a recorrente defenda a idéia de que a cobrança do valor residual é absolutamente legal, não demonstrou efetivamente a existência de prejuízo, no decorrer do vínculo contratual, capaz de justificar a exigência de qualquer parcela adicional.

Dessa maneira, considero abusiva a exigência contratual imposta ao agravado, sem a demonstração de sua origem, não podendo, portanto, gerar efeitos econômicos em desfavor do agravado.

Tecidas essas considerações e desnecessárias outras tantas, nego provimento ao recurso, mantendo inalterada a decisão profligada.

Por outro lado, o artigo 28 da Lei n. 9.069/1995, dispositivo tido por violado, dispõe:

Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.

§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se às obrigações convertidas ou contratadas em URV até 27 de maio de 1994 e às convertidas em REAL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

§ 3º A periodicidade de que trata o caput deste artigo será contada a partir:

I - da conversão em REAL, no caso das obrigações ainda expressas em Cruzeiros Reais;

II - da conversão ou contratação em URV, no caso das obrigações expressas em URV contratadas até 27 de maio de 1994;

III - da contratação, no caso de obrigações contraídas após 1º de julho de 1994; e

IV - do último reajuste no caso de contratos de locação residencial.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às operações realizadas no mercado financeiro e no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, por instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, bem assim no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e aos financiamentos habitacionais de entidades de previdência privada;

II - às operações e contratos de que tratam o Decreto-lei nº 857, de 1969, e o 8.880, de 27 de maio de 1994.

§ 5º O Poder Executivo poderá reduzir a periodicidade de que trata esse artigo.

§ 6º O devedor, nos contratos com prazo superior a um ano, poderá amortizar, total ou parcialmente, antecipadamente, o saldo devedor, desde que o faça com o seu valor atualizado pela variação acumulada do índice contratual ou do IPC-r até a data do pagamento.

§ 7º Nas obrigações em Cruzeiros Reais, contraídas antes de 15 de março de 1994 e não convertidas em URV, o credor poderá exigir, decorrido um ano da conversão para o REAL, ou no seu vencimento final, se anterior, sua atualização na forma contratada, observadas as disposições desta Lei, abatidos os pagamentos, também atualizados, eventualmente efetuados no período.

3. É bem de ver que, com a edição do Código de Defesa do Consumidor, o sistema jurídico rompe com o modelo exclusivamente liberal previsto no Código Civil de 1916 e passa a conferir tratamento moderno e equânime às relações contratuais consumeristas.

Dessarte, o legislador ordinário, em observância ao disposto no artigo 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias e, sobretudo, aos princípios e valores que a Carta Magna alberga, editou o Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990).

Com efeito, o artigo 4º, inciso III, do referido Diploma esclarece os objetivos e princípios da Política Nacional das Relações de Consumo, que contempla a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo, compatibilizando a proteção ao consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico, viabilizando os princípios nos quais se funda a ordem econômica e resguardando o equilíbrio e a boa-fé.

Nesse diapasão, leciona João Batista de Almeida que a defesa do consumidor deve ser vista como meio de compatibilizar e harmonizar os interesses envolvidos, garantindo a proteção à parte vulnerável da relação:

O Código de Defesa do Consumidor, antes de cuidar da Política Nacional de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Proteção e defesa do Consumidor, cuida da Política de Relações de Consumo, dispondo sobre os objetivos e princípios que devem nortear o setor. **Já se disse, acertadamente, que a defesa do consumidor não pode ser encarada como instrumento de confronto entre produção e consumo, senão como meio de compatibilizar e harmonizar os interesses envolvidos.**

1.6.1. Objetivos

Nesse contexto, tal Política deve ter por objetivos, em primeiro plano, o atendimento das necessidades dos consumidores - objetivo principal das relações de consumo-, mas deve preocupar-se também com a transparência e harmonia das relações de consumo, de molde a pacificar e compatibilizar interesses eventualmente em conflito. O objetivo do Estado, ao legislar sobre o tema, não será outro que não eliminar ou reduzir tais conflitos, sinalizar para a seriedade do assunto e anunciar sua presença como mediador, mormente para garantir proteção à parte mais fraca e desprotegida.

Objetivo importante dessa Política é também a postura do Estado de garantir a melhoria de qualidade de vida da população consumidora, quer exigindo o respeito à sua dignidade, quer assegurando a presença no mercado de produtos e serviços não nocivos à vida, à saúde e à segurança dos adquirentes e usuários, quer, por fim, coibindo os abusos praticados e dando garantias de efetivo ressarcimento, no caso de ofensa a seus interesses econômicos.

[...]

Por isso, a Política Nacional de Relações de Consumo deve estar lastreada nos seguintes princípios:

[...]

c) *Harmonização de interesses.* **Como se disse, o objetivo da Política Nacional de Relações de Consumo deve ser a harmonização dos interesses envolvidos e não o confronto ou o acirramento de ânimos.** Interessa às partes, ou seja, aos consumidores e fornecedores, o implemento das relações de consumo, com o atendimento das necessidades dos primeiros e o cumprimento do objetivo principal que justifica a existência do fornecedor: fornecer bens e serviços. **Colima-se, assim, o equilíbrio entre as partes.** (ALMEIDA, João Batista de. *A Proteção jurídica do consumidor*. 6 ed.: Saraiva, São Paulo, 2008, ps. 16-19)

Destarte, a repressão ao abuso do poder econômico, a bilateralidade, função social do contrato e a necessidade de não inviabilizar as atividades econômicas são contempladas nas relações consumeristas:

Em outros termos, no direito brasileiro, os interesses do destinatário final dos bens e serviços oferecidos ao mercado devem ser adequadamente reconhecidos e prestigiados no regramento da produção e circulação de riquezas.

A inserção dos direitos do consumidor entre os fundamentais da pessoa e entre os princípios básicos da ordem econômica não significa apenas o reconhecimento da sua importância pelo constituinte, com repercussões meramente políticas. Tem, ao contrário, relevância jurídica para a interpretação das disposições ordinárias de proteção dos consumidores.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, tais disposições não podem ser interpretadas isoladamente, **como se a tutela do consumidor estivesse dissociada ou se contrapusesse aos demais elementos regradores da ordem econômica** (cf. Comparato, 1990:70/71). Nesse contexto, a interpretação de qualquer lei ordinária protetora dos consumidores não pode representar desestímulo à produção pelos particulares, nem contrariar outros aspectos do direito privado - basicamente do direito comercial-, destinados a propiciar as condições para o exercício da atividade econômica em um sistema de feição neoliberal (cf. Coelho, 1988:83).

[...]

Em outros termos, a exegese da legislação tutelar do consumidor não pode ser feita com abstração dos muitos outros institutos jurídicos de fundamental importância para a economia, como, aliás, recomenda o próprio Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 4º, III, ao definir como princípio da política nacional de relações de consumo a compatibilização da proteção do com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, em atenção ao princípios regradores da ordem econômica (cf. Filomeno, 1991:43/44). (COELHO, Fábio Ulhoa. *O Empresário e os direitos do consumidor*. Saraiva: São Paulo, 1994, ps. 23-24)

4. Nessa linha, o art. 122 do Código Civil (correspondente ao art. 115 do CC de 1916) dispõe que são lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

De outra parte, o artigo 51 do Código Consumerista, invocado pelas instâncias ordinárias, enumera, a título exemplificativo, um rol de cláusulas abusivas.

No entanto, penso que a cobrança do resíduo previsto em contrato não atrai sua incidência.

Com efeito, a 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:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL - LIVRE CONVENCIMENTO. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO NOS CÁLCULOS. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

[...]

2. A decisão da Corte estadual está de acordo com o entendimento deste Tribunal Superior, porquanto **"a correção monetária plena é mecanismo mediante o qual se empreende a recomposição da efetiva desvalorização da moeda, com o escopo de se preservar o poder aquisitivo original, sendo certo que independe de pedido expresso da parte interessada, não constituindo um plus que se acrescenta ao crédito, mas um minus que se evita."** (EDcl no AgRg nos EREsp



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

517.209/PB, 1ª Seção, Rel. Min. LUIZ FUX, DJe de 15/12/2008).

[...]

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 430.975/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2013, DJe 18/12/2013)

Portanto, não parece 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.

Nesse diapasão, o entendimento sufragado pela Terceira Turma, no REsp 402.056/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, é lapidar.

O precedente tem a seguinte ementa:

Processual Civil. Recurso Especial. Ação de conhecimento sob o rito ordinário. Compromisso de compra e venda de imóvel. Legalidade do resíduo inflacionário.

- 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. Precedente.

- Recurso especial a que não se conhece.

(REsp 402.056/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2002, DJ 07/10/2002 p. 252)

Nesse mencionado precedente, Sua Excelência dispôs:

A tese sustentada pelo recorrente, de que a Lei n. 9.069/95 vedou a 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. 9.069/95, mas, ao contrário, visa manter o equilíbrio econômico-financeiro das partes contratantes, como expressamente prevê o § 6º do art. 28 da Lei nº. 9069/95.

Nesse passo, conforme precedentes da Terceira Turma do STJ, nos contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel, a cobrança de resíduo ao final do período de financiamento é legal, contanto que a correção seja anual e haja expressa previsão contratual - contempladas no caso em apreço.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse sentido, confira-se:

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. 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 resídulos inflacionários, admitindo-se a pactuação do reajuste do saldo devedor, desde que observada a periodicidade anual - RECURSO PROVIDO.

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

5. Todavia, no caso ora em exame, com o julgamento antecipado da lide, não foi apurado se procede a afirmação contida na exordial de que, mesmo que fosse possível a cobrança de montante residual, seriam devidas apenas 28 parcelas no valor de R\$ 183,58 cada uma, perfazendo o total de R\$ 5.140,24.

Impende, pois, a anulação da sentença e do acórdão para enfrentamento dessa questão, após a dilação probatória, superada a temática jurídica relativa ao cabimento da cobrança do resíduo.

6. Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para anular a sentença e o acórdão de modo a que o feito tenha regular prosseguimento, dando por superado o entendimento de que a cobrança do resíduo ao final do financiamento, observada a periodicidade anual, é abusiva.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0178610-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.142.348 / MS

Números Origem: 1030174482 20050075222 200500752220001 20050075222000101
20050075222000102 20050147712000000 200601678963

PAUTA: 02/10/2014

JULGADO: 02/10/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NICOLAO DINO DE CASTRO E COSTA NETO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO RAMOS DE ALMEIDA
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ DA SILVA NETO E OUTRO

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

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, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.