



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1837156 - SP (2018/0305817-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : RAFAELA MAYARA MAIA DA COSTA
ADVOGADOS : HUMBERTO ANTÔNIO LODOVICO - SP071724
JOÃO ROBERTO FERREIRA FRANCO - SP292237
PAOLA SILVA CASTRO - SP341328
JÚLIA QUEIROZ PAIVA - SP335881
ALEXANDRE MORAES FERREIRA - SP328460
FERNANDO ARAUJO - SP275680
RECORRIDO : GAFISA SPE-117 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
WALTER JOSÉ DE BRITO MARINI - SP195920
VAGNER REGO E OUTRO(S) - SP287718

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA MEDIANTE CAUÇÃO PARA SUSPENDER LEILÃO EXTRAJUDICIAL. COMPATIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA CONTÍNUA DESDE 2015. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso.* Recurso especial interposto por adquirente de imóvel contra acórdão que manteve decisão de tutela antecipada condicionada à prestação de caução, mesmo após o deferimento do benefício da justiça gratuita.

2. *Pedido na origem.* Ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, pleiteando anulação de cláusulas contratuais abusivas e repetição de indébito, cumulada com perdas e danos.

3. *As decisões anteriores.* Deferida liminar de suspensão de leilão extrajudicial, todavia, mediante prestação de caução equivalente ao débito em atraso, acrescidos dos encargos contratuais. Decisão confirmada em agravo de instrumento.

II. Questão em discussão

4. O debate consiste em averiguar se a exigência de caução como condição para concessão de tutela provisória é compatível com o deferimento da justiça gratuita à parte autora.

III. Razões de decidir

5. A justiça gratuita isenta o beneficiário do pagamento de despesas processuais, mas não afasta, por si só, a exigência de caução, que visa preservar o equilíbrio processual e garantir ressarcimento à parte contrária em caso de reversão da medida.

6. A prestação de caução se mostra proporcional e razoável quando a parte, mesmo beneficiária da justiça gratuita, demonstra nos autos capacidade de refinanciar o débito e de realizar propostas de quitação substancial da dívida, evidenciando ausência de impossibilidade financeira absoluta.

7. A permanência no imóvel desde 2015, sem qualquer pagamento, e ausente demonstração de interesse em cumprir, ainda que parcialmente, as obrigações contratuais, caracteriza inadimplemento injustificado e afronta os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da vedação ao enriquecimento ilícito.

8. O ajuizamento de ação revisional não autoriza, por si só, o descumprimento integral da obrigação contratual; a tutela de urgência, para ser concedida, exige demonstração de plausibilidade do direito e conduta processual coerente.

9. Ausência da inequívoca plausibilidade da tese jurídica defendida apta a amparar, no caso concreto, a suspensão do leilão sem a devida contracautela.

IV. Dispositivo e tese

10. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “O deferimento da justiça gratuita não implica, consequentemente, na dispensa da prestação de caução exigida para concessão de tutela provisória, desde que não demonstrada sua absoluta impossibilidade.”

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de junho de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1837156 - SP (2018/0305817-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : RAFAELA MAYARA MAIA DA COSTA
ADVOGADOS : HUMBERTO ANTÔNIO LODOVICO - SP071724
JOÃO ROBERTO FERREIRA FRANCO - SP292237
PAOLA SILVA CASTRO - SP341328
JÚLIA QUEIROZ PAIVA - SP335881
ALEXANDRE MORAES FERREIRA - SP328460
FERNANDO ARAUJO - SP275680
RECORRIDO : GAFISA SPE-117 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
WALTER JOSÉ DE BRITO MARINI - SP195920
VAGNER REGO E OUTRO(S) - SP287718

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA MEDIANTE CAUÇÃO PARA SUSPENDER LEILÃO EXTRAJUDICIAL. COMPATIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA CONTÍNUA DESDE 2015. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso.* Recurso especial interposto por adquirente de imóvel contra acórdão que manteve decisão de tutela antecipada condicionada à prestação de caução, mesmo após o deferimento do benefício da justiça gratuita.

2. *Pedido na origem.* Ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, pleiteando anulação de cláusulas contratuais abusivas e repetição de indébito, cumulada com perdas e danos.

3. *As decisões anteriores.* Deferida liminar de suspensão de leilão extrajudicial, todavia, mediante prestação de caução equivalente ao débito em atraso, acrescidos dos encargos contratuais. Decisão confirmada em agravo de instrumento.

II. Questão em discussão

4. O debate consiste em averiguar se a exigência de caução como condição para concessão de tutela provisória é compatível com o deferimento da justiça gratuita à parte autora.

III. Razões de decidir

5. A justiça gratuita isenta o beneficiário do pagamento de despesas processuais, mas não afasta, por si só, a exigência de caução, que visa preservar o equilíbrio processual e garantir ressarcimento à parte contrária em caso de reversão da medida.

6. A prestação de caução se mostra proporcional e razoável quando a parte, mesmo beneficiária da justiça gratuita, demonstra nos autos capacidade de refinanciar o débito e de realizar propostas de quitação substancial da dívida, evidenciando ausência de impossibilidade financeira absoluta.

7. A permanência no imóvel desde 2015, sem qualquer pagamento, e ausente demonstração de interesse em cumprir, ainda que parcialmente, as obrigações contratuais, caracteriza inadimplemento injustificado e afronta os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da vedação ao enriquecimento ilícito.

8. O ajuizamento de ação revisional não autoriza, por si só, o descumprimento integral da obrigação contratual; a tutela de urgência, para ser concedida, exige demonstração de plausibilidade do direito e conduta processual coerente.

9. Ausência da inequívoca plausibilidade da tese jurídica defendida apta a amparar, no caso concreto, a suspensão do leilão sem a devida contracautela.

IV. Dispositivo e tese

10. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “O deferimento da justiça gratuita não implica, consequentemente, na dispensa da prestação de caução exigida para concessão de tutela provisória, desde que não demonstrada sua absoluta impossibilidade.”

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por RAFAELA MAYARA MAYA DA COSTA contra acórdão do TJ/SP assim ementado:

"Agravado de instrumento. Ação de revisão de cláusulas de contrato de compra e venda c. c. restituição de valores, perdas e danos, com pedido de tutela antecipada." Decisão que deferiu pedido de tutela antecipada demandado pela autora-agravada determinada a suspensão dos leilões extrajudiciais, condicionado à prestação de caução. Pretensão à dispensa da caução. Impossibilidade. Exegese do art. 300, §1º do NCPC. Necessidade de prestação de caução na hipótese em comento. Decisão mantida. Agravo improvido."

A recorrente ajuizou *"ação de revisão de cláusulas de contrato de compra e venda c.c. restituição de valores, perdas e danos, com pedido de tutela de urgência"* alegando, em síntese, que as cláusulas contratuais relativas aos juros moratórios, juros capitalizados, taxa de administração e honorários contratuais são abusivas (fls. 24/75 e-STJ).

Para tanto, afirmou que: a) em 06 de novembro de 2013 adquiriu da recorrida, via contrato de compromisso de compra e venda, o apartamento nº 184 do edifício "Condomínio Royal", situado na rua Benedita Simões de Almeida, nº 54, do loteamento Royal Park - São José dos Campos/SP, pelo preço de R\$ 556.022,00; b) após meses de pagamento, na data de 28 de abril de 2014, o imóvel foi objeto de escritura pública de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, reconhecendo-se a quitação parcial de R\$ 175.460,12 e saldo devedor restante de R\$ 412.392,96; c) os valores contratados e pendentes de pagamento representam sobrepreço impagável, tendo sido compelida a parar de pagar as prestações, o que acarretou a consolidação da propriedade em nome do credor, e designação de leilão para os dias 26/09/2016 (primeiro leilão e 29/09/2016 (segundo leilão).

Frente aos fatos narrados, em 23 de setembro de 2016, a demandante distribuiu a ação, apresentou cálculos de três peritos contábeis e requereu a concessão de tutela antecipada para suspender o leilão extrajudicial. Pugnou, ao fim, pela confirmação da tutela e a procedência integral dos pedidos para que sejam anuladas as cláusulas contratuais supostamente abusivas, condenando-se a requerida à repetição em dobro dos valores pagos indevidamente, além de perdas e danos materiais e morais no valor mínimo de R\$ 50.000,00.

No mesmo dia, o magistrado **deferiu a justiça gratuita** e o pedido antecipatório de tutela para suspender os leilões extrajudiciais designados pela ré para os dias 26 e 29 de setembro de 2016, determinando-se, entretanto, ***"a prestação de caução com depósito do valor do débito em atraso, acrescidos dos encargos contratuais"*** (fls. 670/671 e-STJ).

Após embargos de declaração rejeitados, fora interposto agravo de instrumento, cujo provimento foi negado nos moldes da ementa acima colacionada.

Deste acórdão foram aventados novos embargos de declaração, também desprovidos (fl. 771/774 e-STJ).

Inconformada com a decisão de segunda instância, a autora interpôs recurso especial (fls. 777/788 e-STJ).

Embasou o apelo extremo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, sustentando, em síntese, violação ao artigo 300, § 1º, do CPC, pois há incompatibilidade na exigência de caução aos beneficiários da justiça gratuita, mormente no caso dos autos, em que a dívida é garantida pelo próprio imóvel alienado fiduciariamente.

Contrarrrazões nas fls. 843/858 e-STJ.

Decisão de inadmissibilidade nas fls. 859/860.

Agravo em recurso especial visando ao destrancamento do recurso nas fls. 863/870.

Contraminuta ao agravo em recurso especial nas fls. 875/881 e-STJ.

Para melhor exame da matéria, determinou-se a reautuação como Recurso Especial - fls. 891/892 e-STJ.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

1. Discute-se no presente feito a compatibilidade ou não da exigência de caução como condição para deferimento da tutela provisória em favor de parte beneficiária da justiça gratuita.

O caso concreto diz respeito a ação de revisão de cláusulas de contrato de compra e venda de imóvel, negociado pelo valor de R\$ 556.022,00, através de compromisso de aquisição realizado no dia 06/11/2013, posteriormente ratificado por escritura pública de compra e venda com pacto de alienação fiduciária datada de 28/04/2014 (fls. 122/132 e-STJ e 159/166 e-STJ).

A recorrente recebeu as chaves no dia 08/05/2014, encontra-se na posse do imóvel desde maio/2015 e inadimplente desde julho/2015 pois, a despeito de a tutela provisória deferida na origem ter condicionado a interrupção do leilão extrajudicial ao pagamento de caução, o magistrado optou por suspender o processo até notícia de julgamento deste recurso especial.

Antes de avançar ao mérito recursal, algumas ponderações devem ser feitas acerca dos direitos decorrentes da garantia de acesso à justiça, para que então seja possível avaliar se a caução exigida na espécie se mostra conciliável com os preceitos constitucionais e de direito processual civil.

A Constituição Federal reconheceu a fundamentalidade do acesso à Justiça em seu art. 5º, inciso XXXV, norma cujo escopo é o de assegurar a tutela jurisdicional diante da lesão ou ameaça a direito.

Trata-se, nas palavras do processualista Luiz Guilherme Marinoni, de *"acesso a um processo justo, a garantia de acesso a uma justiça imparcial, que não só possibilite a participação efetiva e adequada das partes no processo jurisdicional, mas que também permita a efetividade da tutela dos direitos, consideradas as diferentes posições sociais e as específicas situações de direito substancial."* (Novas linhas do processo civil, 3ª edição, São Paulo: Malheiros, 1999, p. 28)

Não obstante, com o objetivo de viabilizar o exercício pleno deste direito independentemente da condição econômica do jurisdicionado, também foi alçada à categoria de garantia fundamental a assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos - artigo 5º, LXXIV, da CF.

Como se sabe, o custo do processo pode constituir obstáculo intransponível para aqueles que precisam da tutela jurisdicional. Por isso, o benefício da justiça gratuita, decorrência direta da garantia aludida acima, surge para conferir força normativa ao direito de ação e ao seu instrumento de efetivação - o devido processo legal, modernamente denominado devido processo constitucional.

Apesar da relação entre os termos e da frequente confusão, até mesmo na legislação, é fundamental a distinção entre assistência judiciária gratuita, justiça gratuita e assistência jurídica gratuita.

A primeira refere-se ao patrocínio gratuito da causa por advogado, tratando-se de um serviço público estruturado para garantir a defesa judicial do cidadão que dela necessite, cuja oferta é obrigação do Estado, embora possa ser executado por entidades privadas, com ou sem convênio com o Poder Público.

Justiça gratuita, por sua vez, é regulamentada pelos artigos 98 a 102 do CPC, e diz respeito à isenção de pagamento das taxas ou custas processuais, honorários de perito, advogado, contador ou tradutor; exames, depósitos para recorrer ou para propor ação, dentre outras situações previstas no rol do art. 98, § 2º, do CPC.

Por fim, a assistência jurídica gratuita, prevista constitucionalmente, é mais ampla que a assistência judiciária, envolvendo também serviços jurídicos não processuais.

Confira-se as lições de Augusto Tavares Rosa Marcacini sobre o tema:

"A Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, inciso LXXIV, inclui entre os direitos e garantias individuais a assistência jurídica integral e gratuita. Utiliza a Lei Maior um terceiro conceito, que também não deve ser confundido como sinônimo de assistência judiciária ou justiça gratuita.

Por justiça gratuita, deve ser entendida a gratuidade de todas as custas e despesas, judiciais ou não, relativas a atos necessários ao desenvolvimento do processo e à defesa dos direitos do beneficiário em juízo. O benefício da justiça gratuita compreende a isenção de toda e qualquer despesa necessária ao pleno exercício dos direitos e das faculdades processuais, sejam tais despesas judiciais ou não. Abrange, assim, não somente as custas relativas aos atos processuais a serem praticados como também todas as despesas decorrentes da efetiva participação na relação processual.

A assistência judiciária envolve o patrocínio gratuito da causa por um advogado. A assistência judiciária é, pois, um serviço público organizado, consistente na defesa em juízo do assistido, que deve ser oferecido pelo Estado, mas que pode ser desempenhado por entidades não-estatais, conveniadas ou não com o Poder Público.

(...)

Por sua vez, a assistência jurídica engloba a assistência judiciária, sendo ainda mais ampla que esta, por envolver também serviços jurídicos não-relacionados ao processo, tais como orientações individuais ou coletivas, o esclarecimento de dúvidas, e mesmo um programa de informação a toda a comunidade."

(Marcacini, Augusto Tavares Rosa, Assistência jurídica, assistência judiciária e justiça gratuita - Rio de Janeiro, 2001. Editora Forense)

Ao cidadão não se assegura apenas o acesso ao processo, mas sim o direito a um procedimento que observe os preceitos estabelecidos pela Constituição. Em suma, não basta a existência de uma ação distribuída a um juiz imparcial. É essencial que o magistrado garanta a observância de outros princípios constitucionais, como a igualdade entre as partes (art. 5, I, da CF), o contraditório e a ampla defesa (art. 5, LV, da CF), a publicidade e a motivação das decisões judiciais (art. 5, inc. LX e art. 93, inc. IX), dentre outros.

Feitos estes esclarecimentos, passa-se a discorrer sobre a compatibilidade ou não da caução com o benefício da justiça gratuita.

2. A caução possui natureza jurídica de contracautela, cuja função primordial é de ressarcir a parte contrária de eventuais prejuízos que possa sofrer em decorrência da tutela provisória deferida.

Aqui reside o primeiro ponto nodal a revelar a inexistência de uma relação de necessidade entre a dispensa da caução e a justiça gratuita: enquanto esta transfere ao Estado a obrigação de custear despesas imprescindíveis ao correto andamento processual (custas, honorários de peritos, dentre outras), aquela visa garantir o ressarcimento de eventuais prejuízos sofridos pela parte em caso de reversão da tutela provisória.

A contracautela, portanto, exerce verdadeira função de equilíbrio entre as partes e sua exoneração implica prejuízo, ainda que hipotético, à parte adversa. Confira-se os apontamentos de José Miguel Garcia Medina acerca do tema:

"A concessão da tutela de urgência pode ser condicionada à prestação de caução, diz o § 1º do art. 300 do CPC/2015. Trata-se daquilo que se convencionou chamar de contracautela, que tem por finalidade assegurar o ressarcimento dos danos eventualmente sofridos pelo réu, em razão da efetivação da liminar (cf. art. 302 do CPC/2015). **Com a exigência da prestação de contracautela, estabelece-se o equilíbrio entre as partes, que poderia ficar excessivamente prejudicado por conta da concessão da liminar de urgência.**"

(José Miguel Garcia Medina, Novo Código de Processo Civil comentado, 5ª edição - São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017 - págs. 509/510).

Não por outro motivo, a legislação confere ao magistrado o poder de exigir a caução, conforme o caso, ressaltando-se **a possibilidade** de dispensa na hipótese de hipossuficiência econômica:

Art. 300, § 1º, do CPC: "Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, **podendo a caução ser dispensada** se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la."

Como se observa, a contracautela mencionada no dispositivo pode ser, inclusive, de natureza fidejussória, possibilitando a indicação de fiador pela parte caso não tenha condições financeiras de suportar o encargo, **o que apenas reforça a conclusão acerca da qual a concessão da justiça gratuita não implica, por si só, a dispensa da caução.**

O frágil argumento de ser paradoxal a exigência de garantia ao beneficiário da gratuidade de justiça desconsidera que o mecanismo de ressarcimento de eventuais prejuízos pode se mostrar ainda mais relevante justamente pelo fato de a parte litigar sob o pálio da justiça gratuita. Nesse sentido, seguem lições de Fredie Didier:

"Em primeiro lugar, a tutela de urgência é, tal como o cumprimento provisório, modalidade de tutela provisória. **Justamente por isso, é importante estabelecer um mecanismo que assegura ao sujeito contra quem a tutela é deferida a possibilidade de reparação futura, caso ele se mostre merecedor da tutela definitiva. Esse mecanismo será ainda mais importante quando a tutela de urgência for deferida ao beneficiário da gratuidade.**

Em segundo lugar, a caução de que fala o art. 300, § 1º, pode ser real ou fidejussória, de modo que o beneficiário da gratuidade, se não dispuser de recursos suficientes (ou de outros meios) para prestar uma caução real, poderá ser instado a apresentar um fiador.

Em terceiro lugar, o próprio texto do art. 300, § 1º, permite concluir que nem toda pessoa "economicamente hipossuficiente" estará, só por isso, dispensada da caução de que ali se trata. Se o objetivo fosse dispensá-la genericamente, teria dito o legislador que "a caução pode ser dispensada se a parte for

economicamente hipossuficiente." Mas o que disse é que estará dispensada a parte economicamente hipossuficiente que não puder oferecer a caução estabelecida pelo juízo, de modo que, além da hipossuficiência em si, é necessário evidenciar a impossibilidade de oferecimento da caução.

Por esses motivos, **o beneficiário da justiça gratuita não estará, só por isso, dispensado de oferecer caução para obtenção de tutela provisória. Repetimos o que foi dito no item anterior: o fato de gozar do benefício pode ser indicativo de que o sujeito não tem condições de oferecer caução, mas não determinante, à luz do que diz o caput do art. 98 do CPC, que admite seja a gratuidade deferida a quem estiver em situação de insuficiência de recursos - não, necessariamente, de miséria ou penúria.**"

Fredie Didier Jr e Rafael Alexandria de Oliveira, *Benefício da Justiça Gratuita*, Salvador, editora JusPodivm, 6ª edição - 2016, págs. 48/49.

Embora seja incontestável que a apreciação judicial acerca da matéria deva observar as garantias constitucionais do acesso à justiça e da prestação jurisdicional adequada — o que implica reconhecer a existência de certa discricionariedade mitigada ao magistrado, é igualmente certo que subtrair do juiz a análise sobre a pertinência da caução, à luz das peculiaridades do caso concreto, importaria em conferir indevido favorecimento a uma das partes em prejuízo da outra, contrariando os princípios constitucionais que regem o devido processo legal. A propósito, o benefício da gratuidade de justiça não pode ser desvirtuado a ponto de se tornar instrumento para a promoção de condutas processuais irresponsáveis ou temerárias.

Essa ponderação, por conseguinte, deve necessariamente observar os pressupostos previstos no *caput* do artigo 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Tais elementos funcionam como vetores interpretativos que orientam a atuação do magistrado na análise da concessão de tutela de urgência, inclusive quanto à exigência de caução.

Nesse contexto, a menor demonstração da plausibilidade do direito alegado pela parte impõe um grau mais elevado de cautela por parte do julgador, a fim de resguardar a parte contrária contra eventuais prejuízos decorrentes da concessão precipitada da medida, justificando-se a imposição de caução mais gravosa, especialmente quando houver dúvida relevante acerca do direito invocado.

Trata-se, portanto, de uma aplicação concreta do princípio da proporcionalidade, que busca equilibrar a necessidade de concessão da medida liminar com a preservação do contraditório e da segurança jurídica, prevenindo o uso temerário das tutelas provisórias.

3. Adentrando-se nas peculiaridades do caso concreto, diversos são os elementos constantes dos autos que justificam a exigência de caução.

Primeiramente, verifica-se que no dia 06 de setembro de 2016, portanto dezessete dias antes da distribuição desta ação, a parte recorrente (autora) ofereceu

proposta de acordo à recorrida, consistente no pagamento de *"18 parcelas de R\$ 4.000,00, sendo R\$ 20.000,00 de entrada, R\$ 50.000,00 após 9 meses e o restante do saldo devedor, numa única vez, no 19º mês, quando então restaria quitado o contrato integralmente"* (sic) - fl. 174 e-STJ.

Após negativa da empresa recorrida, sobreveio nova proposta no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) à vista, conforme e-mail enviado pelo representante da recorrente no dia 09 de setembro de 2016, também negada pela recorrida - fl. 175 e-STJ.

Verifica-se, ainda, a partir da análise da aludida negociação entabulada, que o montante do débito vencido atingia aproximadamente R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) em setembro de 2016, já incluídos os encargos moratórios, ao qual se somavam cerca de R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais) correspondentes a parcelas vincendas. Ademais, não obstante a existência de alternativas viáveis para refinanciamento da dívida junto a instituições financeiras, a recorrente optou, de forma consciente e deliberada, por não adotar tal medida, sob o argumento de que pretendia desvincular-se de qualquer tipo de financiamento.

Portanto, é manifesta a conduta contraditória da recorrente ao sustentar impossibilidade de prestar caução, enquanto simultaneamente evidencia possuir condições econômicas suficientes para tanto, inclusive quanto à possibilidade de refinanciamento da dívida, o que seria suficiente para evitar o prosseguimento do leilão extrajudicial.

Neste ponto andou bem o Tribunal de origem ao consignar:

"Com efeito, para que a tutela provisória seja concedida em hipóteses como a dos autos, é necessário que a recorrente demonstre, minimamente, intenção de pagar.

Da inicial da ação (fls. 24/75), não consta pedido para consignação de depósito do valor que entende devido, tampouco a indicação do valor das parcelas que entende por incontroverso, sendo certo que o mero ajuizamento de demanda revisional não afasta seu dever de arcar com o pagamento de sua parte no contrato, ou, ao menos, de demonstrar sua intenção de pagar algum valor à ré, frisa-se.

A autora está inadimplente desde 2015, e a presente demanda foi ajuizada em setembro de 2016. Ocorre que, até o momento, não se tem notícias do pagamento de quaisquer das parcelas em aberto.

Ao contrário do alegado nas razões recursais, a concessão dos benefícios da justiça gratuita não é incompatível com a exigência da caução, já que, não pode a autora pretender ficar com o imóvel em questão a título gratuito, sem nada pagar à construtora, ainda que suas alegações possam estar embasadas na abusividade das cláusulas contratuais firmadas.

A exigência da caução não visa somente a garantia de eventuais prejuízos da parte ré caso a tutela provisória seja revertida, mas também a demonstração de boa-fé da autora em cumprir o contrato livremente pactuado entre as partes."

De fato, a postura narrada afronta o princípio da boa-fé objetiva, o qual impõe às partes, no âmbito das relações processuais e contratuais, o dever de agir com lealdade, coerência e confiança legítima. A adoção de comportamentos incompatíveis com posições anteriormente assumidas — **notadamente quando acarretam prejuízo à parte adversa ou ao regular andamento do processo** — configura hipótese de *venire contra factum proprium*, vedado pelo ordenamento jurídico justamente por comprometer a estabilidade das relações jurídicas e a integridade da tutela jurisdicional.

E nem se diga que não há risco para o requerido em razão de a dívida estar garantida pelo bem, **pois, conforme exposto, a recorrente encontra-se na posse do imóvel e inadimplente desde o ano de 2015**. Portanto, o prejuízo decorrente do não pagamento do financiamento é superior ao valor do próprio bem dado em garantia, mais um fator a evidenciar o risco de dano relevante à parte requerida.

Na prática, dispensar a recorrente da caução neste processo importaria, além da convalidação dos prejuízos suportados pela recorrida ao longo de uma década, a imposição de continuidade de tais danos por tempo indeterminado, pois sequer houve sentença em primeira instância, prestigiando-se o enriquecimento ilícito de uma parte em detrimento da outra.

Outrossim, a pretensão da recorrente revela-se juridicamente incompatível com os próprios termos de sua demanda, pois reconhece a existência de obrigação contratual decorrente de contrato de compra e venda de bem imóvel, limitando-se a impugnar a validade de determinadas cláusulas contratuais, sobretudo em relação ao valor das prestações cobradas. **Assim, mesmo na hipótese de eventual procedência da ação revisional, a obrigação de pagamento permanecerá hígida, ainda que recalculada ou reduzida conforme os parâmetros fixados judicialmente.**

Dessa forma, também neste ponto há conduta antagônica, pois o inadimplemento absoluto não se coaduna nem mesmo com a tese de revisão contratual parcial trazida na exordial. Em suma, se há interesse na revisão, presume-se que há condições de pagamento, não podendo o processo ser utilizado com o objetivo de descumprir o ordenamento jurídico, em especial a Lei 9.507/97.

Portanto, a tentativa de obtenção de tutela provisória sem qualquer contraprestação revela comportamento processual incongruente e em descompasso com o dever de boa-fé objetiva (art. 5º do CPC), configurando-se verdadeiro desequilíbrio processual, em prejuízo da parte ré. A ausência de caução, nesse contexto, transforma a medida pleiteada em instrumento de inadimplemento sem ônus, o que contraria os princípios da segurança jurídica e da função social dos contratos (art. 421 do Código Civil).

Nesse compasso, a corroborar o afirmado, em julgamento de recurso repetitivo, a Segunda Seção do STJ delineou que *"a abstenção da inscrição /manutenção em cadastro de inadimplentes, requerida em antecipação de tutela e/ou medida cautelar, somente será deferida se, cumulativamente: i) a ação for fundada em questionamento integral ou parcial do débito; ii) houver demonstração de que a cobrança indevida se funda na aparência do bom direito e em jurisprudência consolidada do STF ou STJ; iii) houver depósito da parcela incontroversa ou for prestada a caução fixada conforme o prudente arbítrio do juiz"* (REsp 1.061.530/RS, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, D Je de 10/3/2009).

Embora o *leading case* julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos pelo Superior Tribunal de Justiça tenha se debruçado especificamente sobre a possibilidade de concessão de tutela provisória para impedir a inscrição ou manutenção do nome do devedor em cadastros de inadimplentes, e não diretamente sobre a suspensão de leilão extrajudicial, como ocorre na hipótese *sub judice*, a *ratio essendi* da orientação jurisprudencial vinculante é a mesma do caso dos autos, qual seja, a ponderação acerca dos requisitos para o deferimento de tutela provisória em ação revisional de contrato.

Naquela oportunidade, confirmou-se a jurisprudência da 2ª Seção, consolidada no REsp n. 527.618/RS, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Segunda Seção, julgado em 22/10/2003, DJ de 24/11/2003, p. 214.

Segue trecho das razões do voto do relator proferido naquele momento:

"Não tem respaldo legal, no meu entender, obstaculizar o credor do registro nos cadastros de proteção ao crédito apenas e tão-somente pelo fato de o débito estar sendo discutido em juízo, ainda que no afã de proteger o consumidor. O Código de Defesa do Consumidor veio em amparo ao hipossuficiente, em defesa dos seus direitos, não servindo, contudo, de escudo para a perpetuação de dívidas.

Devo registrar que tenho me deparado, com relativa freqüência, com situações esdrúxulas e abusivas nas quais devedores de quantias consideráveis buscam a revisão de seus débitos em juízo, que nada pagam, nada depositam e, ainda, postulam o impedimento de registro nos cadastros restritivos de crédito. Não estou a dizer que esta seja a hipótese dos autos, até porque não trazem maiores informações a tal respeito.

Por isso, tenho me posicionado no sentido de que deve o devedor demonstrar o efetivo reflexo da revisional sobre o valor do débito e deposite ou, no mínimo, preste caução, ao menos do valor incontroverso.

É de relevância que o ponto da dívida que se pretende revisar seja demonstrado e que tenha forte aparência de se ajustar à jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça."

Tal entendimento reforça o caráter equitativo da medida antecipatória, exigindo do autor da ação revisional — ainda que discorde de parte dos valores

exigidos contratualmente — o cumprimento mínimo da obrigação que reconhece como devida, inclusive nos casos em que a parte litiga sob o amparo da gratuidade de justiça . **A propósito, colhe-se precedente da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça que aplicou essa orientação jurisprudencial, mesmo diante da concessão do benefício da justiça gratuita pelas instâncias ordinárias:**

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. CARTÃO DE CRÉDITO. ART. 535 DO CPC DE 1973. OFENSA AFASTADA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DA CIÊNCIA PRÉVIA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. COBRANÇA ABUSIVA. LIMITAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. REQUISITOS PREENCHIDOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 5/STJ. PROIBIÇÃO DE INSCRIÇÃO DO DEVEDOR NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. IMPOSSIBILIDADE. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. CARACTERIZAÇÃO DA MORA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não se constata a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não padecendo o acórdão recorrido de omissão, contradição ou obscuridade.

2. No que se refere à alegação de que não houve ciência prévia das cláusulas contratuais pela administradora do cartão de crédito, na hipótese dos autos, a revisão da conclusão do acórdão recorrido demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado na via estreita do recurso especial pela Súmula 7/STJ.

3. A circunstância de a taxa de juros remuneratórios praticada pela instituição financeira exceder a taxa média do mercado não induz, por si só, a conclusão de cobrança abusiva, consistindo a referida taxa em um referencial a ser considerado, e não em um limite que deva ser necessariamente observado pelas instituições financeiras. Precedentes.

4. Quanto à capitalização mensal dos juros, a jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de que sua cobrança é admitida nos contratos bancários celebrados a partir da edição da Medida Provisória nº 1.963-17/2000, reeditada sob o nº 2.170-36/2001, qual seja, 31/3/2000, desde que expressamente pactuada. Infirmar a conclusão de expressa pactuação demandaria interpretação de cláusula contratual, o que se sabe vedado nesta instância especial. Incidência da Súmula 5 desta Corte Superior de Justiça.

5. Esta col. Corte firmou orientação de que "a abstenção da inscrição /manutenção em cadastro de inadimplentes, requerida em antecipação de tutela e/ou medida cautelar, somente será deferida se, cumulativamente: i) a ação for fundada em questionamento integral ou parcial do débito; ii) houver demonstração de que a cobrança indevida se funda na aparência do bom direito e em jurisprudência consolidada do STF ou STJ; iii) houver depósito da parcela incontroversa ou for prestada a caução fixada conforme o prudente arbítrio do juiz" (REsp 1.061.530/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe de 10.3.2009).

6. In casu, não merece reforma o acórdão recorrido, uma vez que o Tribunal de origem entendeu que não estariam caracterizados os requisitos impeditores da inscrição do nome da autora nos cadastros de restrição ao crédito.

7. O reconhecimento da validade dos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) implica a caracterização da mora.

8. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 447.560/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/4/2017, DJe de 19/5/2017.)

Assim, por todos estes motivos, tem-se por devida a caução estipulada em favor da parte recorrida.

4. Por fim, sem maiores delongas, o valor estipulado pelas instâncias ordinárias a título de contracautela, baseado no débito em atraso, acrescidos dos encargos contratuais, mostra-se coerente com a orientação acima mencionada, mormente porque, da análise da exordial, **não se verifica preenchido o requisito da "demonstração de que a cobrança indevida se funda na aparência do bom direito e em jurisprudência consolidada do STF ou STJ", a recomendar o depósito conforme a quantia tida por incontroversa.**

Pelo contrário. A inicial se limita a alegações genéricas de "excesso de encargos moratórios" e "excessos e onerosidade na cobrança das prestações /encargos contratuais", além da afirmação vaga de cobrança indevida de juros compostos.

Ademais, conforme exaustivamente exposto, o caso concreto possui peculiaridade consistente no fato de que a inadimplência se sustenta por uma década, de modo a não se recomendar o simples depósito de valores apontados unilateralmente como incontroversos, sob pena de perpetuação dos prejuízos que a recorrida vem sofrendo.

Não se olvide, ainda, a ausência de insurgência específica quanto ao valor da caução estipulada.

Portanto, este ponto do acórdão proferido pelo Tribunal de origem também não merece reforma.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Descabe falar em majoração dos honorários recursais, pois não foram fixados na origem.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2018/0305817-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.837.156 / SP

Números Origem: 10240936920168260577 22289755820168260000

PAUTA: 10/06/2025

JULGADO: 10/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RAFAELA MAYARA MAIA DA COSTA
ADVOGADOS : HUMBERTO ANTÔNIO LODOVICO - SP071724
JOÃO ROBERTO FERREIRA FRANCO - SP292237
ADVOGADOS : PAOLA SILVA CASTRO - SP341328
JÚLIA QUEIROZ PAIVA - SP335881
ALEXANDRE MORAES FERREIRA - SP328460
FERNANDO ARAUJO - SP275680
RECORRIDO : GAFISA SPE-117 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
WALTER JOSÉ DE BRITO MARINI - SP195920
VAGNER REGO E OUTRO(S) - SP287718

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, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

C54256149845475<161@ 2018/0305817-6 - REsp 1837156